

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

2. et Règlement d'ordre intérieur.

De la Résidence Kurth Bloc II alias Les Mouettes



quai Godefroid Kurth, 80-81 – 4000 Liège

Il faut choisir

BCE 0888.197.920

TABLE DES MATIÈRES

Acte de base.....	11
SECTION I - Exposé - Constructions - Description – Définition des parties communes et privatives - Quotités	12
CHAPITRE PREMIER	12
Exposé préliminaire	12
Origine de propriété	12
CHAPITRE DEUXIÈME - CONSTRUCTIONS - PERMIS DE BÂTIR - PLANS	14
CHAPITRE TROISIÈME - DESCRIPTION DES BIENS - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES Remarques	14
Plan numéro 4.1.....	15
NB	16
(Article 35 cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec AMELINCKX: Garages-peinture)	16
Plan numéro 4.2.....	16
Plan numéro 4.3.....	16
Plan numéro 4.4.....	17
Plan numéro 4.5.....	18
2 Ascenseur.....	19
Article 5 : CHOSES PRIVATIVES	20
Article 6 : CHOSES COMMUNES	21
CHAPITRE QUATRIÈME.....	22
SECTION II - Acte de base	25
Article 1 : Acte de base, cahier des charges, règlement de copropriété, cahier particulier des charges.....	25
Article 2 : Réserve de mitoyenneté	30
Article 3 : Eventuelles cessions gratuites de terrain	30
Article 4 : Servitudes – obligations contractuelles,	31
SECTION III - Cahier des charges particulier	35
Article 1.....	35

Article 2.....	35
Article 3 : Réception des travaux.....	36
Article 4.....	38
Article 5.....	39
Article 6.....	39
Article 7.....	39
Article 8.....	40
Article 9 - Conditions de l'autorisation de bâtir	40
Article 10.....	40
SECTION IV - Cahier des charges régissant le contrat d'entreprise de la société anonyme « Entreprises AMELINCKX ».....	41
CHAPITRE I - Nature du contrat d'entreprise	41
Article 1.....	41
Article 2.....	41
Article 3.....	42
Article 4.....	42
Article 5.....	43
Article 6.....	43
Article 7.....	43
CHAPITRE II - Obligations d'AMELINCKX	43
Article 8.....	43
Article 9.....	44
Article 10.....	44
Article 11.....	44
Article 12.....	44
Article 13.....	45
Article 14.....	45
Article 15.....	45
Article 16.....	45
CHAPITRE III - Obligations de l'acheteur	45
I. Mise à la disposition des parties indivises du terrain.....	45

Article 17.....	45
II. Paiement du prix.....	46
Article 18.....	46
Article 19.....	46
Article 20.....	46
Article 21.....	47
Article 22.....	47
Article 23.....	47
Article 24.....	47
Article 25.....	47
III. Réception des travaux	48
Article 26.....	48
Article 27.....	48
Article 28 : Modification aux constructions	48
Article 31.....	51
Article 32 : Publicité (obsolete)	52
Article 33	53
Article 34 32: Ascenseur	54
Article 35 33 : Garages-peinture, box.....	54
Article 36 34: Habitation dit de la concierge	56
Article 39 36: Combustibles.....	57
Article 40 37: Compteurs privatifs.....	57
SECTION V – Règlement général de copropriété	59
CHAPITRE I - Exposé	59
Article 1.....	59
SERVITUDES ET OBLIGATIONS CONTRACTUELLES.....	60
CHAPITRE II - Le statut de l'immeuble	63
Article 2 : Principes	63
Article 3 : EXCEPTION AU PRINCIPE 1 REPRIS A L'ARTICLE 2 : les lots privatifs sans quotités dans les parties communes.....	64
Article 4 : Choses privatives.....	65

Article 5 : Choses communes	65
CHAPITRE III - Exercice des droits de propriété	65
Article : 6 Jouissance des parties privative et des parties communes	65
Exception : cas des garages-peinture Article 35 cahier des charges du contrat d'entreprise d'Amelinckx: cas particulier des garages-peinture, box	65
Article 7 Modifications et travaux : aux parties communes et dans les parties privatives affectant les parties communes	66
*Article 6: Travaux aux choses privatives affectant les parties communes	66
*Article 7: Travaux aux choses communes.....	66
Article 8 : Communautarisation des travaux aux parties privatives	70
Article 38	71
Article 8 —10 Division et réunion des lots privatifs	71
Article 9 —11: Destination de certains lots privatifs	71
Article 10 — 12: Location : BAUX -OCCUPATION	73
Article 11	75
CHAPITRE IV : REGLEMENT CONCERNANT L'ORDRE A L'INTERIEUR DE LA RESIDENCE	75
Article 12 13: Règles d'habitation de l'immeuble	75
CHAPITRE VII — Règlement d'ordre intérieur	81
Article 40	81
CHAPITRE VIII — Antennes radio — Télévision	81
Article 41 —14 Antennes radio – Télévision	81
CHAPITRE IX — Appareillage pour la protection contre l'incendie et contre la pollution de l'air	81
Article 42 —15 appareillage pour la protection contre l'incendie et contre la pollution de l'air	81
Article 16—1. Accès à l'immeuble – Sécurité	82
Article 17—2. Occupation des appartements.....	82
Article 18—3. Emploi des ascenseurs	83
Article 19—4. Bruit	83

Article 20-5. Aspect de l'immeuble.....	84
Article 21-6. Propreté de l'immeuble	84
Article 22-7. Vélos & voitures d'enfants	85
Article 23-8. Animaux domestiques.....	85
Article 24-9. Appareils ménagers.....	85
Article 25-10. Emménagement & déménagement.....	86
CHAPITRE IV – Administration de la copropriété	86
Section I – L'assemblée générale des copropriétaires	86
Article 13 : Principes	86
Article 14 : Composition de l'assemblée	86
Article 15 : Convocation	86
Article 16 : Assemblée générale ordinaire	87
Article 17 : Assemblée générale extraordinaire	87
Article 18 : Organisation de l'assemblée générale	87
Article 19 : Quorum et majorité	88
Article 20 : Pouvoirs de l'assemblée générale.....	88
Procès-verbaux.....	89
Section II – Le gérant syndic	89
Article 21 : Nomination du gérant syndic.....	89
Article 22 : Premier gérant syndic	90
Article 23 : Co-gérant syndic.....	91
Article 24 : Pouvoirs du gérant syndic	91
CHAPITRE V : CHARGES ET RECETTES	92
Section III – Comptabilité.....	92
Article 25-26 : Charges communes	92
Article 26-27: Répartition des charges – cas de l'eau.....	93
Article 27-28 : chauffage.....	93
Article 28-32 Dérogation pour le rez commercial à la répartition des frais – création accès à l'entrée commune et suppression de cet accès	94
Création accès à l'entrée commune et suppression de cet accès	94
Article 41-34 Antennes radio – Télévision	96

Article 42—35 Appareillage pour la protection contre l'incendie et contre la pollution de l'air	96
Article 29 : Prise d'effet du régime de la copropriété quant aux charges communes (obsolete)	96
Article 30(obsolete)	96
Article 31.....	97
Article 32 : Provision	97
Article 33 : Paiement des charges communes	98
Article 34 : Recouvrement des charges communes	98
Article 35 : Mutation des lots	99
Article 36 : Recettes communes	99
CHAPITRE V – Travaux.....	99
Article 37.....	99
Article 38.....	100
CHAPITRE VI – La concierge	100
Article 39.....	100
CHAPITRE VII – Règlement d'ordre intérieur	101
Article 40.....	101
CHAPITRE VIII – Antennes radio – Télévision	101
Article 41.....	101
CHAPITRE IX – Appareillage pour la protection contre l'incendie et contre la pollution de l'air	102
Article 42.....	102
CHAPITRE X – VI– Assurances	102
Section I – Généralités	102
Article 43 – (obsolètes)	102
Section II – Énumération des assurances	102
A. Assurances du bâtiment	103
Article 44— 38 ; Incendie	103
Article 45-39: Dégâts des eaux	103
B. Les assurances responsabilité civile	103
Article 46— 40: Responsabilité civile	103

C. Les assurances accident de travail	103
Article 47 41: L'assurance Loi	103
Section III II- Détermination et souscription des polices - Paiement des primes	104
Article 48 42	104
Article 49 43	104
Article 50 44	104
Article 51 45	104
Article 52 46	105
Article 53 47	105
Section IV III- Aggravation des risques	105
Article 54 48	105
Article 55 49	105
Article 56 50	106
Section V IV Sinistre et paiement des indemnités	106
Article 57 51	106
Article 58 (obsolète)	106
Article 59 52	106
Article 60 53	106
Article 61 54	107
Article 62 55	107
Section VI V- Destruction partielle ou totale de l'immeuble	107
Article 63 56	107
Article 64 57	107
Article 65 58	107
Article 66 59	107
Article 67 60	112
Section VII VI- Mandat donné au gérant syndic	112
Article 68 61	112
CHAPITRE VII PROVISIONS POUR LES FRAIS ET HONORAIRES JUDICIAIRES ET EXTRA-JUDICIAIRES	112

Article 62 PROVISIONS POUR LES FRAIS ET HONORAIRES JUDICIAIRES ET EXTRA-JUDICIAIRES	112
CHAPITRE VIII--CESSION ET TRANSFERT POUR CAUSE DE MORT	114
Article 35 : Mutation des lots	114
Article 64.....	114
A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les 20 jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé ci-dessus, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant	117
CHAPITRE IX-: DISSOLUTION — LIQUIDATION.....	117
CHAPITRE X :CONTENTIEUX – ACTIONS EN JUSTICE	118
Article 66.....	118
CHAPITRE XII— Litiges.....	123
Article 70.....	123
CHAPITRE XI SOLIDARITÉ POUR LE PAIEMENT DES CHARGES	124
Article 68.....	125
Article 34-: RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES	126
Rapports avec les propriétaires.....	127
Article 32 : Provision.....	128
Article 33-: Paiement des charges communes	131
CHAPITRE XIII XIV– Élection de domicile.....	133
Article 71-72.....	133
CHAPITRE XIV— Modification au règlement de copropriété.....	133
Article 72.....	133
Élection de domicile	133
Règlement d'ordre intérieur à part	135
1. Accès à l'immeuble	136
2. Occupation des appartements	136
3. Emploi des ascenseurs.....	136
4. Bruit	137
5. Aspect de l'immeuble	137
6. Propreté de l'immeuble.....	138

7. Vélos & voitures d'enfants	138
8. Animaux domestiques	138
9. Appareils ménagers	139
10. Emménagement & déménagement	139
Règlement d'ordre intérieur ADK.....	140
Préalable	141
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil	141
Dispositions transitoires.....	141
Opposabilité.....	141
A. Obligations légales.....	142
Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires	142
a) Pouvoirs	142
b) Procurations - restrictions	143
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	143
d) Convocations	143
e) Ordre du jour	144
f) Procès-verbal & montant des marchés	145
g) Délibération	145
h) Règles de majorité	147
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic	150
CHAPITRE VI – Le ou la concierge	156
Article 39.....	156
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes	157
B. Dispositions particulières de l'immeuble	159
C. Protection des données à caractère personnel	160

Acte de base

De la Résidence Kurth Bloc II alias Les mouettes

quai Godefroid Kurth, 80-81 – 4000 Liège

Il faut choisir



-Les statuts ont été constitués le 11 avril 1973, par Maître Michel KLEIRMANN, Notaire à Liège

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

La coordination est la suivante



SECTION I - Exposé - Constructions - Description – **Définition des parties communes et privatives -** **Quotités**

CHAPITRE PREMIER

Exposé préliminaire

- La société anonyme « Entreprises AMELINCKX » est propriétaire de l'immeuble suivant :

Ville de Liège

- Une parcelle de terrain avec toutes les constructions y érigées sise quai Godefroid Kurth numéros 80/81, cadastrée section A numéros 840/L/25, 840/M/25 pour une contenance de six cent cinquante mètres carrés, joignant ou ayant joint, outre ledit quai, MATHIEU-DAWIR, JACQUET-MICHEL, PAQUAY-OTTEN et FASSOTTE-VERBIEST ou représentants.

Origine de propriété

- 
- 
- La société anonyme Entreprises AMELINCKX est propriétaire du dit bien pour l'avoir acquis de Monsieur Julien Hubert Mathieu LEGRAND, entrepreneur, de Soumagne, suivant acte reçu en date du seize juin mil neuf cent septante-deux par le Notaire soussigné, transcrit au premier bureau des hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle « bureau de sécurité juridique ») « de Liège le vingt-six juin suivant, volume 2509, numéro 23.
 - Monsieur Julien LEGRAND en était propriétaire pour l'avoir acquis en date du vingt septembre mil neuf cent soixante-sept suivant acte d'adjudication publique reçu par Maître Jacques WAHA, Notaire à Herstal, transcrit à Liège, au premier bureau des hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle « bureau de sécurité juridique ») « le trois octobre suivant, volume 1912, numéro 19, à la requête de :

- 1) Monsieur Joseph Winand Edouard HENRY, négociant, veuf de Madame Henriette D'ARCHIS, époux de Madame Jeannine HOYOIS, de Liège ;
- 2) Monsieur Antoine Raymond Nicolas DELEPINE, gérant de sociétés et son épouse Madame Léa Joséphine Catherine HENRY, de Haccourt
- 3) Monsieur Edouard Jean Paul Marie Laurent HENRY, sans profession, de Liège ;
- 4) Mademoiselle Bernadette Nicole Laure Paul Marie HENRY, sans profession, de Liège.



- Primitivement ce bien appartenait à Monsieur Marcel Joseph Florent ROMANS, célibataire, de Liège, pour ce dernier l'avoir acquis suivant procès-verbal d'adjudication publique sur voie parée dressé sur les poursuites de dame Joséphine JASPAR, rentière, veuve de Monsieur Henri SCHAAR, de Liège, contre Monsieur Jules Odilon Eugène Hubert HOUART, négociant, et son épouse dame Marie Emma FRONVILLE, sans profession, de Liège, par Maître Georges LAURENT, Notaire à Liège, le quatorze et le trente mars, ainsi que le vingt avril mil neuf cent trente-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle « bureau de sécurité juridique ») « à Liège le douze mai mil neuf cent trente-trois, volume 1923, numéro 13.

- Par acte avenant devant Maître Paul JAMOULLE, Notaire à la résidence de Liège, à l'intervention de Maître André BINOT, Notaire à Vivegnis, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-neuf, volume 885, numéro 17, Monsieur Marcel Joseph Florent ROMANS, a vendu le bien à :

- 1) Monsieur Marcel Joseph Winand Edouard HENRY de Liers ;
- 2) Monsieur Antoine Raymond Nicolas DELEPINE, éleveur et son épouse dame Léa Joséphine Catherine HENRY, sans profession, de Haccourt ;
- 3) Monsieur Paul Joseph HENRY, commerçant, époux de dame Marie BRITTE, de Herstal.

- Monsieur Paul Joseph HENRY est décédé intestat le deux octobre mil neuf cent soixante et un, et sa succession a été recueillie par ses deux enfants mineurs, Monsieur Edouard Jean Paul Marie Laurent HENRY, et Mademoiselle Bernadette Nicole Laure Paule Marie HENRY, de Herstal, sous réserve de l'usufruit successoral revenant à son épouse survivante Madame Marie Hubertine BRITTE.



CHAPITRE DEUXIÈME - CONSTRUCTIONS - PERMIS DE BÂTIR - PLANS

- 
1. La comparante société AMELINCKX a décidé de construire ou de faire construire sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples avec garages, magasins, éventuellement bureaux, etc. soumis au régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code civil, **devenu les articles 3.84 à 3.100 cc.**
 2. La société anonyme « *Entreprises AMELINCKX* » construira pour son compte et à ses frais les constructions susdites. À cet effet, le terrain affecté au complexe immobilier de même que les parties communes générales à l'ensemble du complexe, (ex : fondations) seront divisés en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes). Il résulte de ce qui précède que chacun des biens privés composant l'immeuble comprendra des parties privatives et des parties communes.
 3. Le permis de bâtir relatif à l'immeuble objet du présent acte a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Liège en date du deux février mil neuf cent septante trois, et porte le numéro 47.732 B.
 4. Et à l'instant, ~~la comparante qualifiée que~~ **la société AMELINCKX** nous a remis **le notaire KLEINERMAN le 11.4.1973** pour être annexer aux ~~présentes~~ **statuts initiaux** cinq plans dont l'énumération suit et qui ont été signés « ne varietur » par le représentant de la société comparante et par le Notaire soussigné pour demeurer annexés au présent acte et être enregistrés en même temps que lui.
 - Plan numéro 4.1 représentant le sous-sol
 - Plan numéro 4.2 représentant le rez-de-chaussée
 - Plan numéro 4.3 représentant le premier étage
 - Plan numéro 4.4 représentant l'étage type (deux à neuf inclus)
 - Plan numéro 4.5 représentant le dixième étage (étage technique)
- 



CHAPITRE TROISIÈME - DESCRIPTION DES BIENS - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES **REMARQUES**



DESCRIPTION DES BIENS

- 
- 1) Les descriptions qui suivent ont été faites sur base des plans annexés ~~au présent acte,~~ **aux statuts initiaux du 11.4.1973** en regardant l'immeuble à partir du quai Godefroid Kurth.
 - 2) Chaque bien privatif comprend des quotités dans les parties communes générales du complexe, y compris le terrain d'assiette sauf exceptions figurant dans le corps de la description.

Sont parties communes, d'une manière générale, le terrain ainsi que toutes les parties communes et éléments indiqués comme communs dans le règlement général de copropriété, et notamment tous les locaux, parties et éléments qui sont affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des co-propriétaires pour autant qu'ils existent.

Plan numéro 4.1

- Le plan 4.1 représente le sous-sol de l'immeuble qui se compose :

A. De parties communes étant :

- Divers locaux/emplacements pour bassin d'orage, eau, gaz, électricité, le local chaufferie avec son équipement (gaz ou mazout) pour chauffage et eau chaude, la fosse de l'ascenseur et sa gaine, la cave réservée à la « conciergerie » sous les escaliers
- Différents sas et passages,
- L'escalier avec sa cage,
- Divers dégagements donnant accès aux locaux ci-avant et ci-après décrits,
- La rampe d'accès au parking, l'aire de manœuvre,
- Les gaines de cheminées et chauffage central, eau chaude, aéras, aération, gaines, les tuyauteries et canalisations diverses.

B. De parties privatives étant :

- 1) Trente-deux caves numérotées de C 1 à C 32.

Remarque : les caves ne possèdent aucune quotité dans les parties communes distinctes de celles de la propriété privative dont elles sont une dépendance et ne peuvent être vendues séparément qu'à des propriétaires d'éléments privatifs auxquels des quotités distinctes sont rattachées.

- 2) Douze emplacements pour voitures (**garages peintures**) numérotés GP 1 à GP 12, comprenant chacun l'emplacement proprement dit avec son revêtement de sol.



NB

~~(Article 35 cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec AMELINCKX: Garages-peinture)~~

Le « garage-peinture » est un emplacement pour voitures délimité par des lignes de peinture tracées sur le sol auquel est attribué comme à tous lots privatifs, des quotités dans les parties communes.

3) Deux locaux dénommés « réserve 1 » et « réserve 2 ».

Plan numéro 4.2

- Le plan 4.2 représente le rez-de-chaussée de l'immeuble qui se compose :

A. De parties communes étant :

- 1) le hall d'entrée avec portes et accessoires, un local voitures d'enfants, deux sas, deux locaux vide-poubelles, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palière, l'escalier avec sa cage, les locaux **dots** de la « conciergerie » comprenant hall d'entrée, salle de bains avec WC, living room, cuisine, chambre à coucher avec deux armoires, accessible par un petit escalier de trois marches partant du living, une cour accessible par la chambre uniquement, les deux entrées carrossables pour véhicules avec leurs portes, les rampes d'accès aux parking au sous-sol et du rez-de-chaussée, la trappe d'accès du transformateur, l'aire de manœuvre à l'air libre, les gaines, tuyauteries, canalisations et aéras divers, l'aboutissement de l'échelle de secours.

B. De parties privatives étant :

- 1) Trois box à deux voitures numérotés GB 13 et GB 14, GB 15 et GB 16, GB 21 et GB 22 comprenant leur volet par deux emplacements et l'emplacement.
- 2) Quatre box numérotés GB 17, GB 18, GB 19, GB 20, comprenant chacun l'emplacement et son volet.

Plan numéro 4.3

- Le plan numéro 4.3 représente le premier étage de l'immeuble qui se compose :

A. De parties communes étant :

- L'escalier avec sa cage et sa porte d'accès au sas-palier,

- Le sas-palier avec dévidoir, compteurs électricité et compteurs gaz, donnant accès aux divers biens privatifs dont question ci-après, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palière, l'escalier de secours avec sa porte d'accès, les gaines, canalisations et aéras divers, deux plates-formes non accessibles.

B. De parties privatives étant :

- 1) Un appartement de type A en façade quai Godefroid Kurth, dénommé **A 1**, comprenant :

Un hall d'entrée avec débarras, vide-poubelles et armoire, un living-room donnant sur le quai avec terrasse accessible en façade, une cuisine avec débarras et terrasse accessible en façade arrière, un dégagement, un WC, une salle de bains, une chambre à coucher en façade arrière.

- 2) Un studio de type B en façade quai Godefroid Kurth dénommé **B 1**, comprenant :

Un hall d'entrée avec débarras et vide-poubelles, une salle de bains avec WC, une cuisine, le studio avec son coin de nuit, une terrasse en façade sur le quai, accessible par le studio (pas de conduit de fumée).

- 3) Un appartement de type C en façade quai Godefroid Kurth, dénommé **C 1**, comprenant :

Un hall d'entrée avec armoire, un living room avec terrasse accessible en façade quai Kurth, un dégagement avec débarras et vide-poubelles, une cuisine avec terrasse accessible en façade arrière, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher, la chambre numéro 1 ayant accès à une terrasse en façade arrière.

Plan numéro 4.4

- Le plan numéro 4.4 représente les étages deux à neuf de l'immeuble ; chacun de ces étages se compose :

A. De parties communes étant :

- L'escalier avec sa cage et sa porte d'accès au sas-palier, le sas-palier, avec dévidoir, compteurs électricité et compteurs gaz, donnant accès aux divers biens privatifs dont question ci-après, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palière, l'escalier de secours avec ses accès, les gaines, canalisations et aéras divers.

B. De parties privatives étant :

- 1) L'appartement de type A en façade quai Godefroid Kurth, dénommé selon l'étage **A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9**, comprenant un hall d'entrée avec débarras, vide-

poubelles et armoire, un living room donnant sur le quai avec terrasse accessible en façade, une cuisine avec débarras et terrasse accessible en façade arrière, un dégagement, un WC, une salle de bains, une chambre à coucher avec terrasse accessible en façade arrière.

- 2) Un studio de type B en façade quai Godefroid Kurth, dénommé selon l'étage B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, comprenant un hall d'entrée avec débarras et vide-poubelles, une salle de bains avec WC, une cuisine, le studio avec son coin de nuit, une terrasse en façade sur quai, accessible par le studio (pas de conduit de fumée).
- 3) Un appartement de type C en façade quai Godefroid Kurth, dénommé selon l'étage **C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9**, comprenant : un hall d'entrée avec armoire, un living room avec terrasse accessible en façade quai Kurth, un dégagement avec débarras et vide-poubelles, une cuisine avec terrasse accessible en façade arrière, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher dont la chambre 1 ayant accès à une terrasse en façade arrière.

Plan numéro 4.5

- Le plan numéro 4.5 représente l'étage technique de l'immeuble, cet étage n'est pas desservi par l'ascenseur et est situé en retrait ; il se compose :

A. De parties communes étant :

- L'escalier avec sa cage et sa porte d'accès au sas-palier, le sas-palier, avec dévidoir, compteurs électricité et compteurs gaz, donnant accès aux biens privatifs dont question ci-après, la machinerie de l'ascenseur, l'escalier de secours, la toiture avec ses accessoires, un dégagement donnant accès à la toiture, les gaines, canalisations et aéras divers, souches de cheminées, des aéras, les poutrelles de déménagement, une armoire commune (agrandissement des terrasses possible).

B. De parties privatives étant :

- 1) Un appartement de type A dénommé **A 10**, comprenant :

Un hall d'entrée avec armoire, débarras et vide-poubelles, un living room en façade quai Kurth avec terrasse accessible par marche(s), un WC, une cuisine avec terrasse accessible en façade arrière, une chambre à coucher avec terrasse accessible en façade arrière, une salle de bains avec placard.

- 2) Un studio de type C dénommé **C 10** comprenant :

Un hall d'entrée avec dressing, le studio avec terrasse accessible en façade quai Kurth, par marche(s), un dégagement avec vide-poubelles, une salle de bains avec WC, une cuisine avec terrasse accessible en façade arrière.

Remarques :

~~1/les terrasses en façade quai Godefroid Kurth de l'appartement **A-10** et du studio **C-10**, fonds servant, sont grevées d'une servitude au profit de la toiture de l'immeuble, fonds dominant, en vue de l'installation des appareillages mobiles ou fixes devant servir au déménagement (poutrelles de déménagement, etc.).~~

1.Composition des biens privatifs

Chaque propriétaire du Complexe les Mouettes, dans sa composition au moment de la deuxième coordination des statuts, confirme sur l'honneur que le ou les biens dont il est propriétaire est conforme à la description reprise ci-dessus

Dans le cas contraire, il doit faire état des modifications que lui ou les précédents propriétaires de son ou de ses biens ont faites, en manière telle qu'elles soient reprises au présent acte : en effet, la description des biens, reprise dans l'acte de base doit correspondre à la réalité, à défaut de quoi chaque propriétaire devra assumer les conséquences juridiques qui pourraient y avoir d'une absence de correspondance entre la description de son ou ses biens, telle que reprise ci-avant, avec la réalité

2 Ascenseur

Il ressort de ce qui précède et de l'article 34 du cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec AMELINCKX que L'ascenseur dessert les sous-sols, le rez-de-chaussée et les étages supérieurs, exception faite de l'étage technique éventuel.

3.Réunion de garages-peintures et/ou box

Il ressort de l'article 28 pt I/ du cahier des charges régissant le contrat d'entreprise d'AMELINCKX que :

- AMELINCKX se réserve le droit de réunir en un seul lot plusieurs « garages peinture » et/ou box et de les clôturer au moyen de murs, portes et grillages

Ce lot ainsi constitué pourra être destiné outre au parking de véhicules, à l'établissement d'un dépôt de marchandises ou objets quelconques.

Ce lot sera doté d'un nombre de quotités dans les parties communes égal au total des quotités des « garages » ainsi combinés.

- AMELINCKX se réserve le même droit relativement à la zone des garages peinture » et/ou box situés les uns en face des autres, à la condition qu'ils soient situés à l'extrémité des couloirs communs, afin que ne soit pas coupé l'accès des autres « garages peinture ».

Dans ce cas, la partie du couloir commun est incorporée au nouveau lot privatif ainsi constitué et elle demeure partie privative, sans changement toutefois dans la répartition en quotités des parties privatives dans les parties communes, en dérogation à l'article 30 du cahier des charges du contrat d'entreprise d'AMELINCKX ci-après.

- Dans les hypothèses prévues ci-dessus, le propriétaire du lot ainsi constitué devra conclure les assurances nécessaires conformément aux dispositions du CHAPITRE relatives aux assurances dans le « règlement de copropriété ».

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 5 : CHOSES PRIVATIVES

- Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Ainsi sont privatifs - sans que la liste ci-dessous soit limitative - les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels :

- Les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement ;
- Le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations ;
- Les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets et/ou persiennes ;
- Les murs et cloisons intérieurs, à l'exclusion des gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton ;
- Les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes terrasses, y compris celles construites sur le toit ;
- Les portes palières, les portes intérieures, les portes de dépendances privatives en sous-sol ;
- Les menuiseries et quincailleries ;
- Les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot ;
- Les installations du parlophone et de l'ouvre-porte ;
- Les canalisations d'eau froide et chaude, de gaz et d'électricité, de chauffage à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans le lot desservi ;
- Les compteurs à l'usage d'un seul lot.

Sont également privatifs les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- Les sonneries aux portes d'entrée des appartements ;
- Les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.
- (Article 28 cahier des charges du contrat d'entreprise AMELINCKX) AMELINCKX se réserve le même droit **de réunir en un seul lot** ~~relativement à la zone~~ des garages peinture » et/ou box situés les uns en face des autres, à la condition qu'ils soient situés à l'extrémité des couloirs communs, afin que ne soit pas coupé l'accès des autres « garages peinture ».

Dans ce cas, la partie du couloir commun est incorporée au nouveau lot privatif ainsi constitué et elle demeure partie privative, sans changement toutefois dans la répartition en quotités des parties privatives dans les parties communes, en dérogation à l'article 30 du cahier des charges du contrat d'entreprise AMELINCKX

-(article 31 cahier des charges du contrat d'entreprise AMELINCKX) AMELINCKX aura le droit d'exécuter des terrasses sur le toit, celui-ci demeurant partie commune, seul le recouvrement de la terrasse sera privatif.

Article 6 : CHOSES COMMUNES

- Sont communes les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, et notamment, sans que la liste ci-dessous soit limitative :
 - Le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs, l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis ;
 - Les revêtements et la décoration des façades ;
 - Les échelles ou escaliers de secours ;
 - Le gros œuvre des terrasses, balcons et des aires d'accès aux garages ;
 - Les accès à l'immeuble y compris les accès aux garages, aux cours intérieures, en ce compris les portes et clôtures de ces accès ;
 - Les gaines et têtes de cheminées ;
 - Les gitages ;
 - Les toitures de l'immeuble, des garages ou des dépendances avec leur recouvrement et les tuyaux de descente ;
 - Le réseau général dégoûts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio, de télévision ;
 - L'installation de chauffage, d'eau chaude, et tous les accessoires ;

- Les cages d'escaliers ;
- L'installation complète des ascenseurs avec leurs accessoires et la trémie desservant les appartements aux étages ;
- Antenne de radio et de télévision ;
- Les locaux éventuels pour voitures d'enfants et vélos ;
- Les emplacements pour compteurs ;
- La conciergerie ;
- Les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune dans leur partie à usage commun ;
- Toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un seul lot.
- Les locaux ou lesdits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz qui seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble, mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

-(article 31 cahier des charges du contrat d'entreprise d'Amelinckx) AMELINCKX aura le droit d'exécuter des terrasses sur le toit, celui-ci demeurant partie commune, seul le recouvrement de la terrasse sera privatif.

-En cas de doute, de silence ou de contradictions entre diverses dispositions, la préférence est donnée au caractère commun

CHAPITRE QUATRIÈME

SECTION I : TABLEAU INDIQUANT LES PARTIES PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE CES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES.

1) SOUS-SOL

- Garages : douze garages ~~peintures pour voitures~~ numérotés GP 1 à GP 12, chacun quinze quotités, soit au total : cent quatre-vingt/dix millièmes..... 180
- Réserves : deux réserves numérotées un et deux, chacune quatre quotités, soit au total : huit/dix millièmes 8

2) REZ-DE-CHAUSSÉE

- Dix garages box (3 doubles : 13 et 14, 15 et 16, 21-22 box ; 4 box normaux 17, 18, 19 et 20)) numérotés de GB 13 à GB 22, chacun dix-neuf quotités, soit au total : cent nonante/ dix millièmes..... 190

3) PREMIER ÉTAGE

- Un appartement de type A avec trois cent nonante quotités 390
- Un appartement de type B, avec cent septante-neuf quotités..... 179
- Un appartement de type C, avec quatre cent trente-six quotités 436
- Soit au total : mille cinq/dix millièmes 1.005

4) ÉTAGES DEUX À NEUF

- Huit appartements de type A, chacun trois cent quatre-vingt-deux quotités 382 3056
- Huit appartements de type B, chacun cent septante-neuf quotités..... 179 1432
- Huit appartements de type C, chacun quatre cent trente-deux quotités 432 3456
- Soit au total : sept mille neuf cent quarante-quatre/dix millièmes 7.944

5) ÉTAGE TECHNIQUE

- Un appartement de type A, avec trois cent nonante trois quotités .. 393
- Un appartement de type C, avec deux cent quatre-vingt quotités.... 280
- Soit au total : six cent septante trois/dix millièmes 673

Soit au total : dix mille/dix millièmes.....10.000/10.000èmes



REMARQUE

- AMELINCKX se réserve le droit de réunir en un seul lot plusieurs « garages peinture » et/ou box et de les clôturer au moyen de murs, portes et grillages
Ce lot ainsi constitué pourra être destiné outre au parking de véhicules, à l'établissement d'un dépôt de marchandises ou objets quelconques.
Ce lot sera doté d'un nombre de quotités dans les parties communes égal au total des quotités des « garages » ainsi combinés.
- AMELINCKX se réserve le même droit relativement à la zone des garages peinture » et/ou box situés les uns en face des autres, à la condition qu'ils

soient situés à l'extrémité des couloirs communs, afin que ne soit pas coupé l'accès des autres « *garages peinture* ».

Dans ce cas, la partie du couloir commun est incorporée au nouveau lot privatif ainsi constitué et elle demeure partie privative, sans changement toutefois dans la répartition en quotités des parties privatives dans les parties communes, en dérogation à l'article 30 du cahier des charges du contrat d'entreprise d'Amelinckx



CHAPITRE CINQUIEME : JOUISSANCE EXCLUSIVE

Section 1 : Toitures et jouissance exclusive pour les biens A10 ET C10 **(13.7 RGC)**

-Les personnes ayant la jouissance de terrasses sur le toit devront s'abstenir de tous faits aux activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture.

-Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse.

-Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagements, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

-Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sis sous celui de leur terrasse susdite.

L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

-La partie de toiture non privative(s) ne sera (seront) pas accessible(s) sauf en cas de déménagement, emménagement, nécessité ou sinistre.



Section 2 : Cours et jardins et terrasses – jouissance exclusive – **terrasse et balcons**

a) AMELINCKX a le droit d'affecter en tout ou en partie les jardins et les cours à la jouissance exclusive de l'un ou de l'autre lot privatif du rez-de-chaussée ou du premier étage, par stipulation expresse.

Cette affectation ne modifie en rien le statut commun de ces cours et jardins.

- b) Les propriétaires de lots privatifs bénéficiaires de la jouissance d'un jardin ou d'une cour supporteront seuls les frais d'entretien et de réparation auxquels ils sont tenus.
- c) Ces copropriétaires devront, en outre, permettre à tous moments ; le libre accès à leur cour ou à leur jardin dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'emménagement ou le déménagement.
- d/ Les obligations décrites sub. c) ci-dessus, s'imposent également au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon ...

SECTION II - Acte de base

Article 1 : Acte de base, cahier des charges, règlement de copropriété, cahier particulier des charges

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

- a) Le présent acte de base comprenant le cahier des charges, le cahier des charges particulier, le règlement de copropriété, et les plans précis, constitue avec le compromis, l'acte authentique de vente et le descriptif des travaux, la loi des parties.
- b) En cas de contradiction ou d'incompabilité entre l'une des stipulations des documents susvisés, la stipulation du compromis ou de l'acte authentique de vente, doit l'emporter.
- c) Il est toutefois expressément convenu que toute clause de l'acte de base, du cahier des charges, du règlement de copropriété, du compromis, de l'acte authentique de vente qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, et de l'Arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un portant exécution des articles 7, 8 et 12 de cette loi est réputée non écrite pour autant que les conventions entre parties tombent sous l'application de cette loi.

***Depuis les statuts , le régime de la loi a été modifié par la loi du 30.6.1994, modifiée à plusieurs reprises par celles des 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020.**

-Les articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81 et 3.82 du Code civil (avant la refonte du Code civil : les article 577-2 § 9 (et § 10) du Code civil et les articles 577-3 à 14 du Code civil)

s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.

-Les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.

-La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

-Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

-Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par :

** un acte notarié, comprenant un acte de base et un règlement de copropriété,*

**ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.*

-Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

-L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique qui est transcrit au Bureau de sécurité juridique ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

a) L'acte de base comprend :

- la description
 - de l'ensemble immobilier
 - et des parties privatives et communes
- ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée, depuis la loi de 2010, en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un

rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

- Ce rapport est repris dans l'acte de base.

-Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 3.84 à 3.100 du Code civil (avant la refonte du Code civil, les articles 577-3 et suivants) sont applicables à ces associations partielles.

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.
- 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

-Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

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

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

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

2°la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle le Bureau de Sécurité Juridique) . Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

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

En l'espèce, association des copropriétaires **de la Résidence Les Mouettes quai Godefroid Kurth, 80-81 4020 Liège , BCE 0888.197.920**

-Elle a son siège dans l'immeuble.: en l'espèce, le siège **quai Godefroid Kurth, 80- ou 81 IL VA FALLOIR CHOISIR 4020 Liège**

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

-La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

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

-Les associations partielles destinées à avoir la personnalité juridique ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique : en l'espèce, il n'y a pas une association partielle, qui serait celle de l'immeuble à appartements multiples.

-Tous les copropriétaires sont membres de l'ACP de la résidence appelée **résidence Les Mouettes**

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien ... à l'exclusion de tous éléments



décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes....

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

-Sans préjudice de l'article 3.92 § 6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 § 6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

-Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

-Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

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

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

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

Ces dispositions et décisions lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au Bureau de Sécurité Juridique :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est

le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

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

Article 2 : Réserve de mitoyenneté

- La société AMELINCKX se réserve, à son seul profit et sans indemnité, le droit de percevoir les prix des reprises de mitoyenneté par des propriétaires voisins.
- Ce droit emporte ceux d'effectuer le mesurage, d'estimer le prix de la reprise, d'en donner valable quittance et de poursuivre toute action judiciaire y relative.
- Ce droit n'entraîne pour la société AMELINCKX aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale
- Mais en conséquence, la cession de créance dont question ci-dessus n'est opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, que pour autant que notification prévue par la loi ait été respectée.
- Mais en conséquence, la cession de créance dont question ci-dessus n'est opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, que pour autant que notification prévue par la loi ait été respectée.

Article 3 : Eventuelles cessions gratuites de terrain

- L'immeuble est construit sur le terrain tel qu'il est décrit dans le présent l'acte de base.
- L'établissement d'une zone de recul ou l'aménagement de la voirie ou d'une zone verte, ou toute autre considération peuvent amener la société AMELINCKX à devoir prendre vis-à-vis des autorités publiques certaines dispositions relatives à une partie des terrains.
- Dans ce cas, par le seul fait de leur acquisition, les acheteurs donnent mandat irrévocable à la société AMELINCKX, pendant la construction, pour aliéner à titre gratuit ou onéreux, échanger, donner à bail, ou en jouissance gratuite, grever à titre onéreux ou gratuit d'un droit réel quelconque partie dudit terrain en faveur desdites autorités publiques.

- Ce mandat irrévocable implique le droit pour la société AMELINCKX de stipuler toutes les conditions jugées utiles, de passer tous actes nécessaires, de signer toutes pièces, plans, cahier des charges et autres documents en rapport avec l'acte à conclure, d'encaisser toutes sommes et donner valable quittance, de donner toute procuration avec pouvoir de substitution, de donner mainlevée de toute hypothèque, etc. le tout au nom et pour compte des acquéreurs.

Article 4 : Servitudes – obligations contractuelles.



A. Les lots privatifs et leurs quotités dans les parties communes (construction et terrain) sont vendus aux acquéreurs avec le bénéfice ou la charge de toutes les servitudes qui peuvent y être inhérentes, actives ou passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues (depuis le 1.9.2021 , la distinction entre servitudes continues et discontinues n'existe plus) , dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention de la société AMELINCKX ni recours contre elle.

B. Canalisations

- Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuations, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations - rien excepté ni réservé - peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les éventuelles chambres de réserve, les caves à provision, les éventuels garages et dans les lots privatifs, quels qu'ils soient, de la façon à déterminer librement par la société AMELINCKX.

Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard.

- Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations.

-

C. Abris

- Suivant les prescriptions éventuelles des autorités publiques, les caves et les passages communs indiqués aux plans en annexe pourront être affectés comme abris dans l'immeuble et ils pourront être utilisés comme tels dans les conditions et circonstances définies par les autorités publiques.

Ces caves et ces passages pourront donc être grevées de cette servitude sans aucune indemnité quelle qu'elle soit au profit des acquéreurs propriétaires de ces caves, sans recours contre la société AMELINCKX.

D. Cabines à haute tension, cabines de détente pour le gaz

- 
- Si la compagnie distributrice d'électricité ou du gaz exigeait l'installation dans l'immeuble ou sur le terrain lui appartenant d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente de pression pour le gaz, la société AMELINCKX reçoit mandat irrévocable des acquéreurs, (**s'entendant jusqu'à la fin de la construction ; après, la négociation se fait avec l'ACP**) de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.
 - Les locaux ou lesdits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz qui seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble, mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.
 - Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y auront accès, toujours et à tout moment quelconque.
 - Le contenu de ce local, c'est à dire, toutes installations et tous matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien de même que celui du local à sa charge.
 - Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procéderaient à l'achat d'un droit quelconque **s'entendant jusqu'à la fin de la construction ; après, la transaction se ferait avec l'ACP, qui en recevrait l'avantage**), l'entrepreneur en recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privatifs, individuellement, ne doive être fait à ce sujet.
- 

E. **Les terrasses en façade quai Godefroid Kurth de l'appartement A 10 et du studio C 10 -déménagement (poutrelles de déménagement, etc.).**



Les terrasses en façade quai Godefroid Kurth de l'appartement A 10 et du studio C 10, fonds servant, sont grevées d'une servitude au profit de la toiture de

l'immeuble, fonds dominant, en vue de l'installation des appareillages mobiles ou fixes devant servir au déménagement (poutrelles de déménagement, etc.).

F. ~~(art 13.7 RGC)~~ Toitures

-1. Les personnes ayant la jouissance de terrasses sur le toit devront s'abstenir de tous faits aux activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture.

-Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse.

-Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagements, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

-Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sis sous celui de leur terrasse susdite.

L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

2. La partie de toiture non privative(s) ne sera (seront) pas accessible(s) sauf en cas de déménagement, emménagement, nécessité ou sinistre.

G. ~~(EXTRAIT ARTICLE 33 DU CAHIER DES CHARGES DU CONTRAT D'ENTREPRISE AMELINCKX)~~ Garages-peintures

AMELINCKX aura le droit de transformer les « garages-peinture » en box. Ce droit est également reconnu à l'ACHETEUR d'un garage-peinture, moyennant l'accord des ACHETEURS des garages-peinture contigus.

Dans ce cas, le propriétaire concerné devra toujours permettre l'accès à son box pour y faire effectuer les éventuels travaux, remises en état, etc. nécessaires aux canalisations etc

H. Accès aux locaux privatifs (~~13.6.RGC~~)

-Chaque copropriétaire ou occupant doit donner au gérant **syndic** libre accès à son lot privatif, qu'il soit occupé ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre les mesures d'intérêt général.

-Il doit de même, donner accès à ses locaux privatifs, sans indemnité, au gérant **syndic** en vue des réparations et travaux nécessaires dans son lot au bénéfice d'autres lots, des choses communes ou à des parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou voisins.

-Chaque copropriétaire ou occupant a l'obligation de convenir avec le gérant **syndic** des dispositions pratiques qui permettront l'exécution en tout temps de la présente clause.

-À défaut d'avoir convenu de pareilles mesures et en cas d'urgence, chaque copropriétaire ou occupant autorise irrévocablement le gérant **syndic**

. Dans pareil cas, le gérant **syndic** se fera accompagner d'un huissier qui dressera, aux frais du copropriétaire ou de l'occupant, un procès-verbal des circonstances qui ont imposé l'accès au lot privatif et des mesures éventuellement prises.

-En cas de nécessité, chaque copropriétaire doit donner accès à son lot privatif, notamment pour permettre le passage vers les échelles ou escaliers de secours.



I. Cours et jardins (~~13.8~~) et terrasses et balcons

-AMELINCKX a le droit d'affecter en tout ou en partie les jardins et les cours à la jouissance exclusive de l'un ou de l'autre lot privatif du rez-de-chaussée ou du premier étage, par stipulation expresse.

Cette affectation ne modifie en rien le statut commun de ces cours et jardins.

-Les propriétaires de lots privatifs bénéficiaires de la jouissance d'un jardin ou d'une cour ...devront, en outre, permettre à tous moments, le libre accès à leur cour ou à leur jardin dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'emménagement ou le déménagement.

Cette obligation s'impose également au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon même si ceux-ci sont parties privatives et, en outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

SECTION III - Cahier des charges particulier

Article 1

- La superficie du terrain n'est pas garantie, même si la différence excède un/vingtième, la différence faisant profit ou perte pour l'acheteur, sans répétition de part ni d'autre.
- L'acheteur supportera à partir de la passation de l'acte notarié toutes les charges qui pourraient être mises sur le bien vendu. Il en aura la jouissance et la libre disposition après le paiement intégral du prix d'acquisition, augmenté des provisions visées au règlement de copropriété.

Article 2

- La société venderesse, la société anonyme Entreprises AMELINCKX, entreprise de construction, agréée par Arrêté ministériel du vingt-trois octobre mil neuf cent soixante-huit, dans la classe 8, catégorie D, sous le numéro 8689, constitue conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière un cautionnement à la Caisse de Dépôts et Consignations dont le montant n'est pas inférieur à cinq pour cent (5 %) du prix des constructions fixé à l'acte de vente authentique, diminué des frais, droits et honoraires évalués forfaitairement à vingt pour cent (20 %) de ce même prix.
- Le cautionnement sera libéré en deux phases distinctes par mainlevée donnée par l'acheteur à la Caisse de Dépôts et Consignations dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par la société AMELINCKX :
 - Première phase : cinquante pour cent (50 %) à la réception provisoire des parties privatives et avant la prise de possession.
 - Deuxième phase : cinquante pour cent (50 %) à la réception définitive.
- À l'expiration de ce délai de quinze jours, la société AMELINCKX a droit à titre d'indemnité, due par l'acheteur, à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée. Passé ce délai de trois mois à compter de la demande, l'acheteur devra en outre, ~~par application de l'article 1152 du Code civil,~~ payer des dommages et intérêts forfaitaires à la société AMELINCKX de :
 - a) ~~VINGT-MILLE FRANCS (20.000 frs~~ 495,79 €) pour un appartement à une chambre à coucher ;
 - b) ~~VINGT-CINQ-MILLE FRANCS (25.000 frs~~ 619,73 €) pour un appartement à deux chambres à coucher ;



c) ~~TRENTE MILLE FRANCS (30.000 frs~~ 743,68 €) pour un appartement à trois chambres à coucher ou plus ;

d) ~~QUINZE MILLE FRANCS (15.000 frs~~ 371,84 €) pour un studio.

- Ces dommages et intérêts seront dus automatiquement sans aucune mise en demeure préalable.

Article 3 : Réception des travaux

A. Réception des parties privatives

a) La réception des parties privatives comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

- Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal signé par les parties sauf dérogations prévues ci-après sous f) et g).
- La réception définitive de l'appartement/studio ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

b) La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

c) Les délais de garanties, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

d) La société AMELINCKX invitera l'acheteur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.

e) Le refus de réception par l'acheteur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à La Poste et adressée à la société AMELINCKX.

f) Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acheteur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

g) L'acheteur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite de la société AMELINCKX d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que la société AMELINCKX lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Les frais de sommation, du constat et de la signification seront à la charge de l'acheteur.

h) Ne peuvent pas faire obstacle à la réception provisoire :

- Les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnage, tapissage, carrelage, parquets, etc. ;
- Les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage ;
- Les menus travaux encore à exécuter.

i) À défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Bruxelles compétent, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre la société AMELINCKX et l'acheteur. La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

B. Réception des parties communes

- La réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.
- La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre également tous les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.
- Étant donné que l'immeuble entre en communauté à partir du moment où vingt-cinq pour cent (25 %) des quotités ont été réceptionnées provisoirement endéans le mois suivant l'entrée en communauté, le ~~gérant~~ **syndic** devra convoquer une assemblée générale qui aura lieu au plus tard trente jours à dater de l'envoi de la convocation.
- La convocation doit mentionner à l'ordre du jour, la désignation d'un mandataire chargé de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble et en outre obligé de désigner un expert qui l'assistera à cette fin.
- Le mandat attribué à ces deux personnes doit être irrévocable, sauf pour des motifs graves.
- À défaut pour le ~~gérant~~ **syndic** de convoquer cette assemblée générale, l'entrepreneur aura le droit de convoquer l'assemblée générale aux fins de faire désigner le mandataire de la communauté.
- Le mandataire sera désigné à la majorité simple des présences, l'assemblée générale émettant un vote valable quel que soit le nombre de quotités représentées.

- Dans un délai de trente jours à dater de sa nomination, le mandataire devra avertir de cette désignation, l'entrepreneur par lettre recommandée en lui donnant l'identité de l'expert qui l'assistera pour la réception des parties communes.
- Dans un délai de quinze jours après que l'entrepreneur ait informé par lettre recommandée le ~~gérant~~ **syndic** de l'immeuble de ce que les parties communes sont en état d'être réceptionnées il sera procédé contradictoirement à la réception provisoire ou définitive consignée dans un procès-verbal de réception dans lequel chaque refus de réceptionner devra être détaillé de manière circonstanciée.
- En cas de désaccord entre parties, le différend sera porté devant un arbitre désigné à l'amiable.
- Si aucun accord n'intervient concernant la désignation de l'arbitre, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de Bruxelles compétent, et ceci, à la requête de la partie la plus diligente. L'arbitre devra dans les trente jours de sa désignation rendre sa sentence.
- Au cas où ceci lui serait impossible, son remplacement peut être prévu. Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties. La sentence de l'arbitre sera rendue en dernier ressort.
- Si le mandataire désigné omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier requérant sa présence à la réception provisoire ou définitive selon le cas, le Tribunal du Bruxelles compétent, statue sur la réception à la demande de la partie la plus diligente.
- Au cas où l'expert désigné pour la communauté refuse de comparaître ou se trouve dans l'impossibilité de comparaître, dans les dix jours il sera pourvu à son remplacement. Dans le cas de non remplacement, dans le même délai, la réception se fera par le mandataire seul. Les frais de la sommation du constat et de la signification sont à charge de la communauté.

Article 4

- À défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure et cas fortuit, l'acheteur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à un/douzième (1/12) de cinq pour cent (5 %) du prix net de l'appartement, par mois entier de retard.
- Ces dommages et intérêts ne seront dus à l'exclusion de tous autres qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée adressée à la société AMELINCKX.

L'acheteur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

- L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la déduction des dommages et intérêts.

Article 5

- L'acheteur sera par le seul fait de son acquisition, subrogé dans les droits et obligations résultants des présentes et de ses compléments ; toute stipulation conventionnelle qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, ou de l'Arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un est considérée par les parties comme nulle et non avenue.

Article 6

- En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acheteur, ce dernier sera tenu de rembourser à la société AMELINCKX tous les frais, droits, honoraires, taxes et amendes que cette dernière justifiera avoir payés. En outre, ~~par application de l'article 1152 du Code civil,~~ l'acheteur sera tenu de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable une indemnité forfaitaire et irréductible de dix pour cent du montant total de l'acquisition et représentant pour la société AMELINCKX le bénéfice espéré.
- Dans pareil cas, le cautionnement sera automatiquement libéré sans porter atteinte aux dommages et intérêts forfaitaires visés à l'article 2 ci-dessus.

Article 7

- Si l'acheteur souscrit un emprunt, les sommes empruntées jusqu'à concurrence du solde resté el devront faire l'objet d'une délégation irrévocable en faveur de la société AMELINCKX et, dans ce cas, l'acheteur s'engage à prendre toutes dispositions utiles pour rendre cette délégation opposable à son créancier.
- Tous frais résultant de la non-exécution de ses engagements sont à charge de l'acheteur.
- Tous les frais afférents à une inscription conventionnelle ou à une inscription d'office seront à charge exclusive de l'acheteur.
- Toutes cessions de rang ou de mainlevée hypothécaire seront signées au siège social ou administratif de la société AMELINCKX aux frais de l'acheteur.
- L'acheteur supportera également les frais éventuels découlant de la réalisation de l'acte dans un autre lieu.

Article 8

- Ne sont pas compris dans le prix total repris au compromis de vente, les frais afférents au préchauffage, l'intervention dans et les raccordements à l'antenne T.V./radio, les compteurs privatifs gaz, eau et électricité conformément aux documents sus-indiqués.
- Sont également exclus les éventuels travaux supplémentaires commandés par l'acheteur.
- Tous travaux qui seraient imposés par les pouvoirs publics après la signature du compromis de vente seront à la charge de l'acheteur.

Article 9 - Conditions de l'autorisation de bâtir

- Le volume de la construction envisagée étant identique à celui de l'immeuble (Legrand) qui a été autorisé au même endroit sur avis favorable émis par la Direction générale du Département compétent le trente mars mil neuf cent septante-deux.
- D'autre part, les conditions émises par le Service d'Incendie seront respectées.
- L'Administration des Routes a donné son accord en date du vingt-trois janvier mil neuf cent septante trois.
 - Établir le nu de la façade principale suivant l'alignement décrété par Arrêté royal du vingt-huit septembre mil huit cent soixante-six ;
 - Établir les seuils d'entrée en pierre de taille ;
 - Observer scrupuleusement les mesures préventives du danger d'incendie indiquées aux plans et précisées dans le rapport, du service régional d'Incendie ;
 - Observer les modifications manuscrites indiquées aux plans ;
 - Ramener à un mètre quatre-vingts centimètres maximum la hauteur des écrans pare-vues vers les propriétés voisines ;
 - Se munir de l'autorisation spéciale et préalable de notre service de la Voirie en ce qui concerne les ouvertures à pratiquer dans le trottoir.

Article 10

- La construction de l'immeuble dont le bien présentement vendu fait partie sera commencée le quinze mai mil neuf cent septante-trois.

SECTION IV - Cahier des charges régissant le contrat d'entreprise de la société anonyme « Entreprises AMELINCKX »

CHAPITRE I - NATURE DU CONTRAT D'ENTREPRISE

Article 1

- Le contrat d'entreprise est établi sur base de la formule AMELINCKX « PRIX D'ACHAT = PRIX DE LIVRAISON », ce qui veut dire que sont compris dans le prix d'achat : les droits d'enregistrement et la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au moment de la signature du compromis, les frais d'acte, les honoraires notariaux, le coût de tous les raccordements d'utilité publique, l'aménagement des zones vertes et des voiries. La taxe de bâtisse est par contre à charge de l'acheteur.
- EN OUTRE, EN APPLICATION DE CETTE FORMULE, L'ACQUÉREUR NE SUPPORTE EN AUCUNE FAÇON LES HAUSSES DE SALAIRES OU LES HAUSSES DE MATÉRIAUX QUI POURRAIENT SURVENIR ENTRE LE JOUR DE LA SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE ET LE JOUR DE LA LIVRAISON DE SON BIEN, SEUL AMELINCKX SUPPORTE LES RISQUES ET ALÉAS DES HAUSSES DE SALAIRES ET DES MATÉRIAUX.

Article 2

- L'objet du contrat est la construction complète et achevée d'un bien immobilier pour compte de l'ACHETEUR suivant l'appellation « clé sur porte ». Il est basé sur :
 - a) Les plans précis agréés par l'ACHETEUR et dressés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique.

Il est toutefois convenu que AMELINCKX peut en cours de construction, apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art ou aux impositions des autorités administratives ou pour améliorer la construction.

Une tolérance de quatre pour cent (4 %) par rapport à la surface brute totale vendue est admise comme différence entre les plans et l'exécution et elle ne donne lieu à aucun décompte.

Si la différence est supérieure à quatre pour cent (4 %) et inférieure à dix pour cent (10 %) elle ne pourra jamais servir de base à une action en résiliation du contrat, mais elle donnera droit à une indemnité proportionnelle à la différence entre la superficie sur plans et la superficie réellement exécutée. Cette indemnité sera calculée, par simple règle de trois, sur le prix de vente total du bien acheté,

mais déduction sera faite du montant représentant la tolérance de quatre pour cent (4 %) dont question ci-dessus.

Si la différence est supérieure à dix pour cent (10 %), l'ACHETEUR pourra demander la résiliation du contrat, mais sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit, l'obligation de AMELINCKX se limitant au remboursement des sommes déjà encaissées par lui.

- b) La description précise des travaux signée par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique, annexée au compromis de vente

AMELINCKX pourra, néanmoins, remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que la qualité des matériaux employés par lui en remplacement de ceux prévus, ne soit pas inférieure à celle des matériaux prévus.

- c) Les dispositions du présent cahier des charges.

Article 3

- Les travaux sont exécutés conformément aux plans et au descriptif des travaux annexés au compromis de vente.
- Toute modification dans les travaux ou dans les matériaux à fournir doit être demandée à AMELINCKX, quarante jours au moins avant la date prévue pour l'exécution du travail ou l'arrivée sur le chantier des matériaux de construction, pour lesquels une modification est souhaitée par l'ACHETEUR.
- Si ce délai de préavis n'est pas respecté, AMELINCKX ne devra pas satisfaire à la demande de modification.

Article 4

- Tous les travaux ou fournitures modificatifs ou supplémentaires devront être agréés au préalable par AMELINCKX et payés au comptant par l'ACHETEUR lors de l'envoi de la facture.
- Tous travaux supplémentaires, toutes suppressions éventuelles de travaux devront faire l'objet d'un accord définitif et écrit avant l'acceptation par AMELINCKX de l'exécution ou de la suppression selon le cas.
- Les conditions, et/ou le prix, qui seront appliqués seront définitifs et pas sujets à majoration, ni à diminution et seront acceptés de part et d'autre comme la loi des parties. S'il arrive qu'une partie des commandes et/ou suppressions ne soit pas exécutées conformément aux confirmations existantes, un décompte correspondant

en plus ou en moins sera établi par simple compensation et sur base des conditions convenues initialement.

- L'ACHETEUR et AMELINCKX renoncent purement et simplement à tout recours en ce qui concerne les conditions et prix convenus librement entre parties. Les travaux supplémentaires seront majorés des taxes ou impôts en vigueur au moment de la facturation même si la confirmation initiale stipule une autre modalité de taxation. Les suppressions éventuelles s'entendent invariablement toutes taxes/impôts compris au jour du décompte, même si au jour de la confirmation initiale d'autres modalités de taxation étaient d'application.

Article 5

- Même si AMELINCKX l'accepte, les modifications exécutées par des sous-traitants qui ne sont pas liés par contrat à AMELINCKX ne sont pas couvertes ni par la garantie, ni par la responsabilité de l'entrepreneur.

Article 6

- L'ACHETEUR peut, avec l'accord de AMELINCKX supprimer certaines fournitures ou renoncer à certains travaux prévus au descriptif des travaux. Il en avertira par écrit AMELINCKX dans le délai prévu à l'article 3.

Article 7

- Il est expressément convenu que ces suppressions ne peuvent dépasser deux pour cent (2 %) du prix déterminé au compromis de vente.

CHAPITRE II - OBLIGATIONS D'AMELINCKX

Article 8

- AMELINCKX aura l'obligation de construire l'immeuble en se conformant à l'acte de base, aux plans et au descriptif des travaux.
- Les travaux seront exécutés selon les règles de l'art de façon à réaliser un ouvrage conforme aux normes de stabilité et de sécurité.
- Tous les matériaux, fournitures, travaux à fournir par AMELINCKX devront répondre aux qualités imposées par le descriptif des travaux. Les matériaux seront mis en œuvre selon les règles de l'art par des ouvriers qualifiés.
- AMELINCKX reconnaît avoir parfaite connaissance des lieux, avoir étudié attentivement leur accessibilité, leur état, leur niveau, leur orientation, les possibilités

d'approvisionnement et d'introduction des ouvrages, les résultats des essais de sol, les plans de circulation.

- AMELINCKX reconnaît s'être rendu exactement compte des travaux à exécuter et des conditions à remplir selon le descriptif des travaux.

Article 9

- AMELINCKX devra à ses frais et sous sa seule responsabilité, satisfaire à toutes les prescriptions imposées par les lois, les règlements et les usages concernant l'industrie du bâtiment et toutes les obligations qui s'y rattachent.
- AMELINCKX veille à ce que les travaux et les installations de son entreprise soient exécutés conformément aux règlements de police, et qu'ils n'occasionnent ni gêne, ni entrave à la circulation.
- AMELINCKX se conformera aussi à tous les règlements de voirie sans que l'ACHETEUR soit obligé d'intervenir.

Article 10

- Le fait que AMELINCKX confie tout ou partie de ses obligations à des tiers ne dégage pas sa responsabilité envers l'ACHETEUR. Celui-ci ne se reconnaît aucun lien juridique avec ces tiers.
- Dès lors, AMELINCKX demeure seul et entièrement responsable envers l'ACHETEUR de tous les travaux exécutés par ses sous-traitants et de toutes les fournitures livrées par ses fournisseurs.

Article 11

- Avant de commencer les travaux, AMELINCKX dressera à ses frais un état des lieux de tous les immeubles voisins risquant de subir des dommages et il sera seul responsable de toutes les dégradations à ces immeubles résultant d'une faute dans l'exécution des travaux.
- Après l'exécution des travaux, AMELINCKX procédera à ses frais au récolement contradictoire des dits états des lieux à la réfection et à la remise en état des immeubles dans lesquels des dégâts auraient été constatés et seraient imputés à la faute de AMELINCKX. De même il supportera seul les dédommagements éventuels.

Article 12

- Avant de commencer les travaux, AMELINCKX effectuera le tracé des ouvrages.

Article 13

- AMELINCKX établira les clôtures conformément aux règlements en la matière.

Article 14

- AMELINCKX est réputé s'être informé auprès des organismes de l'emplacement des conduites, des câbles et installations souterraines de tous genres qu'il pourrait rencontrer au cours de ses travaux.

Article 15

- AMELINCKX prend les mesures nécessaires pour assurer l'écoulement tant des eaux pluviales et d'épuisement que des eaux provenant des fosses, égouts ou rigoles.

Article 16

- AMELINCKX devra terminer les travaux dans le délai convenu au compromis de vente.
- Le délai d'achèvement sera de plein droit prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure, tels la grève générale ou partielle, le lock-out, la guerre, les troubles, la pluie, la neige ou le gel, ou tous autres événements indépendants de la volonté de AMELINCKX. La présente énumération n'est pas limitative.
- Le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance et à l'incidence des travaux modificatifs ou supplémentaires qui auront été commandés à AMELINCKX dans les parties privatives ou communes®
- En cas de retard, l'ACHETEUR ne pourra en aucun cas demander la résiliation du contrat.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

I. Mise à la disposition des parties indivises du terrain

Article 17

- L'ACHETEUR devra mettre les quotités indivises du terrain ou les constructions déjà érigées dont il sera devenu propriétaire par accession à la libre disposition de AMELINCKX ou des sous-traitants éventuels.

II. Paiement du prix

Article 18

- Le coût de l'entreprise ayant été calculé au plus juste prix en se basant sur le respect strict des modalités de paiement, l'ACHETEUR devra payer strictement le montant convenu pour l'entreprise dans les quinze jours de la demande de paiement correspondant aux tranches de paiement prévues au compromis de vente.
- Cette demande de paiement se fera par simple lettre à La Poste.
- L'ACHETEUR ne peut, sous aucun prétexte, ni pour aucun motif, si plausible qu'il puisse paraître, refuser, suspendre ou retarder un paiement à faire.
- Il devra effectuer le paiement à l'échéance, mais il aura le droit de l'assortir de réserves s'il le juge nécessaire. Il est bien entendu que « réserves » signifient les réserves faites par pli recommandé et suffisamment précises et détaillées pour pouvoir se prononcer sur leur fondement.

Article 19

- En cas de retard de paiement, il est expressément convenu, dès à présent, que la somme venue à échéance produira intérêt, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, au profit de AMELINCKX au taux d'un pour cent (1 %) par mois, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.
- Pour le calcul de cet intérêt, tout mois commencé est compté pour un mois entier.
- D'autre part, le délai d'achèvement sera retardé d'un nombre de jours ouvrables et de travail double de celui apporté au paiement des sommes dues. Il en sera de même au cas où l'acheteur n'effectue pas le choix de ses matériaux de parachèvement dans le délai lui imparti par AMELINCKX.
- En outre AMELINCKX aura le droit d'arrêter les travaux et de ne les reprendre qu'au jour du paiement. Dans ce cas, l'ACHETEUR sera redevable à AMELINCKX d'une augmentation du prix égale à dix pour cent (10 %) du paiement arriéré, en vue de couvrir forfaitairement les frais résultants pour AMELINCKX de l'arrêt et de la reprise des travaux.

Article 20

- En cas de défaut de paiement et quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, AMELINCKX pourra poursuivre par toutes voies de droit le paiement de l'arriéré ou demander en justice la résolution judiciaire du contrat aux torts et griefs de l'ACHETEUR.

Article 21

- Les clés du bien vendu ne seront, de convention expresse, transmises à l'ACHETEUR qu'après paiement total du prix de l'entreprise.
- L'ACHETEUR s'engage en outre à ne pas prendre possession de son bien avant apurement complet du prix.

Article 22

- Les paiements sont stipulés par tranches dont les échéances correspondent aux divers stades d'achèvement prévus au compromis de vente.
- À défaut de contestation dans un délai de quinze jours à dater de l'appel de fonds, l'ACHETEUR est censé reconnaître que les travaux sont bien arrivés au stade correspondant au paiement réclamé.
- Si l'ACHETEUR conteste le stade d'avancement, dans le délai ci-dessus, la question de savoir si les travaux sont bien arrivés au stade correspondant au paiement réclamé sera de convention expresse, définitivement tranchée par un constat dressé par l'huissier chargé par AMELINCKX de déterminer le stade d'avancement.
- Le coût de la sommation du constat et de sa signification éventuelle sera supporté par l'ACHETEUR, sauf si l'huissier devait constater que le stade d'avancement allégué n'est pas atteint.

Article 23

- Tous paiements à AMELINCKX devront être faits en espèces ayant cours légal ou par versement à son C.C.P. ou à son compte en banque. Dans les deux derniers cas, le reçu de La Poste ou le reçu de la banque vaudront quittance entière et définitive pour l'ACHETEUR.

Article 24

- S'il y a plusieurs ACHETEURS conjoints d'une ou plusieurs entités privatives, ceux-ci seront solidairement et indivisiblement tenus des obligations qui résultent du compromis de vente.
- La même règle vaut pour les héritiers, successeurs, ayants-cause à quelque titre que ce soit de l'ACHETEUR.

Article 25

- 1° L'ACHETEUR ne pourra, en cours des travaux, jusqu'au paiement intégral du prix, céder ses droits et obligations sans l'autorisation écrite et préalable de AMELINCKX.

- 2° En tout état de cause, le règlement des sommes dues devra être effectué en conformité avec les modalités de paiement précisées à l'article 18.
- 3° En cas de manquement à l'obligation ci-dessus et aux obligations résultant du compromis de vente AMELINCKX aura le droit d'arrêter immédiatement les travaux, de poursuivre la résolution judiciaire du compromis de vente aux torts et griefs de l'ACHETEUR et de lui réclamer les dommages et intérêts fixés forfaitairement et irrévocablement au dit compromis de vente.
- 4° Si AMELINCKX avait pris inscription pour tout ou partie du montant de l'acquisition, il consentirait, soit à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds, soit à ne prendre inscription qu'en second rang après l'inscription prise au profit du bailleur de fonds, pour autant toutefois que le montant d'hypothèque total ne dépasse pas le prix d'achat de l'appartement, frais d'acte, droits de mutation, etc. déduits. Le tout à charge pour l'acheteur de se conformer aux stipulations du cahier des charges particulier en ce domaine.

III. Réception des travaux

A. Réception des parties privatives

Article 26

- L'ACHETEUR est censé suivre ou faire suivre les travaux de son lot privatif.

Article 27

- La réception provisoire et définitive des parties privatives se fera conformément aux stipulations du cahier des charges particulier dont question ci-avant.

B. Réception des parties communes

- La réception provisoire et définitive des parties communes se fera conformément aux stipulations du cahier des charges particulier dont question ci-avant.

Article 28 : Modification aux constructions

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

- Tant en cours d'exécution des travaux qu'après l'achèvement et la réception définitive de ceux-ci, AMELINCKX se réserve le droit d'apporter des modifications à l'immeuble, moyennant l'accord des autorités publiques compétentes s'il échet, ces modifications pouvant consister entre autres dans :
 - a) La construction d'un ou plusieurs étages (ou partie d'étages) supplémentaires à ceux prévus aux plans en annexe.

- b) La construction d'une ou plusieurs annexes à l'immeuble.
- c) La non construction d'un ou plusieurs étages (ou partie d'étages) ou de toute autre partie privative ou commune de l'immeuble, prévue aux plans en annexe.
- d) La combinaison d'un lot privatif ou d'une partie de celui-ci avec un lot privatif voisin, ou une partie de celui-ci (système dit de l'accordéon).
- e) Exécution de changement à la destination et à la disposition intérieure de n'importe quel plateau de l'immeuble, en ce compris sa division en lots privatifs.
- f) L'établissement d'accès directs privés aux lots privatifs du rez-de-chaussée, ainsi que l'établissement de communication entre les lots privatifs et les parties communes à n'importe quel niveau.
- g) La transformation de parties communes en parties privatives et inversement le déplacement de locaux, espaces et appareillages communs.
- h) L'ajoute d'une ou plusieurs pièces d'un lot privatif à une partie commune et inversement.
- i) La division du rez-de-chaussée de l'immeuble en propriétés plus petites et, par conséquent, la modification des plans exécutés ou à exécuter des façades et/ou tout autre partie de la construction en fonction des nécessités commerciales ou autres, ceci ne constituant qu'un exemple.



AMELINCKX a le droit, en tout temps, à n'importe quel niveau de pratiquer des accès avec des lots voisins en faisant communiquer des habitations de l'immeuble Avec celles des bâtiments voisins, soit en installant un passage pour piétons et/ou véhicules entre les parkings situés dans l'un des immeubles ou les deux. Cette énonciation n'est pas du tout limitative.

***Depuis le 1er janvier 2019, l'article 577-4§ 1^{er}/1 (actuel article 3.85 § 2 cc) dispose que :**

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

obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification. Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice »

Dans aucun cas, la stabilité de l'immeuble ne pourra être compromise

j) AMELINCKX aura le droit d'exécuter des terrasses sur le toit, celui-ci demeurant partie commune, seul le recouvrement de la terrasse sera privatif

k) Dépôts

- AMELINCKX se réserve le droit de réunir en un seul lot plusieurs « garages peinture » et/ou box et de les clôturer au moyen de murs, portes et grillages

Ce lot ainsi constitué pourra être destiné outre au parking de véhicules, à l'établissement d'un dépôt de marchandises ou objets quelconques.

Ce lot sera doté d'un nombre de quotités dans les parties communes égal au total des quotités des « garages » ainsi combinés.

- AMELINCKX se réserve le même droit relativement à la zone des garages peinture » et/ou box situés les uns en face des autres, à la condition qu'ils soient situés à l'extrémité des couloirs communs, afin que ne soit pas coupé l'accès des autres « garages peinture ».

Dans ce cas, la partie du couloir commun est incorporée au nouveau lot privatif ainsi constitué et elle demeure partie privative, sans changement toutefois dans la répartition en quotités des parties privatives dans les parties communes, en dérogation à l'article 30 du présent cahier des charges .

- Dans les hypothèses prévues ci-dessus, le propriétaire du lot ainsi constitué devra conclure les assurances nécessaires conformément aux dispositions du CHAPITRE « règlement de copropriété ».

- l) Et en général tous les travaux modificatifs qui pourraient s'avérer nécessaires ou opportuns d'apporter dans l'intérêt général des copropriétaires ou dans celui des voisins.
- AMELINCKX peut user de ces droits décrits ci-dessus, d'initiative ou à la demande de l'un ou l'autre ACHETEUR.
- Toutefois, les modifications dont question sub. a) b) ci-dessus, ne peuvent avoir lieu qu'avant l'achèvement de la réception des parties communes.

Article 31

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

- En cas de travaux modificatifs et s'il échet, LES ACHETEURS, par le seul fait de leur acquisition, donnent mandat irrévocable avec pouvoir de substitution à AMELINCKX pour établir et signer tous actes de base complémentaire ou/modificatif et tous plans, cahier des charges, documents et actes quels qu'ils soient relatifs aux travaux modificatifs, pour établir tous droits et servitudes nécessaires ou opportuns, et en général, pour faire tous actes d'administration ou de disposition en rapport avec les travaux projetés.
- Toute modification se fera aux frais, risques et périls de celui qui est à l'origine de la modification éventuelle.
- Pour autant que de besoin, les ACHETEURS s'engagent à prêter leur concours à AMELINCKX, si celui-ci était requis par une autorité publique ou judiciaire ou par un Notaire, par exemple pour l'établissement d'un acte de base complémentaire.
- Tout manquement par l'ACHETEUR au présent engagement est sanctionné par une indemnité forfaitaire et irréductible de
- ~~CENT MILLE FRANCS (100.000 Fr~~ **2.478,94 €**) exigible individuellement de plein droit et sans mise en demeure, sans préjudice de tous autres droits et actions d'AMELINCKX pour contraindre l'ACHETEUR défaillant au respect de ses obligations.
- ***Depuis le 1er janvier 2019, l'article 577-4§ 1^{er}/1 (actuel article 3.85 § 2 cc) dispose que :**
 -
 - *« § 2. Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les*

droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires.

- Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification. Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées.*
- A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice »*

Article 32 : Publicité (obsolete)

A. Publicité sur la toiture

- ~~— AMELINCKX se réserve le droit à son seul profit et sans aucune indemnité pendant un délai de cinquante ans à dater de la mise sous toit de l'immeuble, de faire usage de ce toit, par l'installation d'enseignes lumineuses.~~
- ~~— Les frais d'installation de telles enseignes, les câblages, les compteurs, etc. le coût de leur entretien, les primes d'assurances éventuelles, les taxes et redevances quelconques et de façon générale toutes les charges résultant de cette publicité, seront à la charge de AMELINCKX.~~
- ~~— AMELINCKX pendant toute la durée précisée ci-dessus, aura le droit d'accéder au toit à toutes fins utiles.~~
- ~~— Le bénéfice et la charge de la présente clause peuvent être cédés par AMELINCKX à toute personne physique ou morale de son choix.~~

B. Publicité de AMELINCKX

- ~~— Pendant toute la durée des travaux, et même, après leur achèvement, AMELINCKX pourra faire toutes les publicités qu'il jugera utiles pour la vente ou la location des lots privatifs, et ce, par tous les moyens usuels de publicité, tels affiches, panneaux, toiles, etc. avec ou sans éclairage et sans aucune réserve ou limitation quant à leur dimension et quant à la nature des matériaux employés. Cette publicité pourra s'exercer soit sur l'immeuble et ses clôtures, soit dans l'immeuble et ses dépendances, c'est à dire, à titre purement exemplatif, dans les jardins, cours, terrasses, parkings, etc.~~
- ~~— Ceci en dérogation aux stipulations du règlement de copropriété en son article « Garnissage des fenêtres et balcons ».~~

C. Publicité des sous-traitants et fournisseurs

- ~~En outre, mais uniquement pendant la durée des travaux, les sous-traitants et fournisseurs pourront également annoncer publicitairement leur collaboration à l'ouvrage, selon les usages en la matière et selon les modalités qui seront arrêtées par AMELINCKX.~~

Article 33

- ~~AMELINCKX décide souverainement de la manière dont l'immeuble sera équipé quant à la captation des programmes de radio et de télévision.~~
- ~~À cette fin, les ACHETEURS confèrent mandat irrévocable à AMELINCKX afin de convenir avec des sociétés de radio-télédistribution ou des entreprises spécialisées dans l'installation d'antennes, des conditions d'équipement de l'immeuble.~~
- ~~À ces conventions conclues par AMELINCKX en exécution du mandat irrévocable évoqué supra, la communauté des copropriétaires ne pourra apporter de modifications que moyennant l'accord unanime de tous les copropriétaires qui possèdent des quotités indivises dans l'immeuble, accord consigné dans un acte de base modificatif.~~
- ~~Chaque copropriétaire s'engage solidairement et indivisiblement à répondre immédiatement en tant que garant de AMELINCKX à toute demande d'intervention de la société de radio-télédistribution ou de l'entreprise qui a installé l'antenne, du chef du non-respect par la communauté des propriétaires des conventions conclues par AMELINCKX avec lesdites sociétés ou entreprises.~~
- ~~Cette situation ne porte aucunement atteinte au recours direct qu'ont lesdites sociétés ou entreprises à l'égard des copropriétaires en leur qualité de mandants.~~
- ~~Il est expressément déclaré que tous frais quelconques de l'installation ou du raccordement soit de la radio-télédistribution, soit de l'antenne, ne sont pas compris dans le prix de l'acquisition et qu'ils feront donc l'objet d'un compte séparé qui pourra être réclamé à chaque acheteur par les sociétés ou entreprises concernées.~~
- ~~Au cas où AMELINCKX déciderait de placer une antenne de radiotélévision, les règles suivantes seront d'application :~~
 - A. ~~Il n'est autorisé qu'une seule antenne collective de télévision et de radio dans l'immeuble. Cette antenne sera placée soit par AMELINCKX soit par une firme spécialisée choisie par lui.~~

~~Les frais d'installation de cette antenne et les frais de raccordement aux lots privatifs, ne sont pas compris dans l'acquisition et ceux-ci feront donc l'objet d'un décompte séparé qui peut être réclamé directement à chaque ACHETEUR par l'installateur.~~

~~B. Il est convenu que AMELINCKX ou l'installateur peut même après la réception des parties communes de l'immeuble, raccorder à cette antenne les immeubles voisins, si ceux-ci étaient gênés dans la réception normale des émissions de radio et de télévision par le fait de la construction de l'immeuble, objet du présent acte de base. Dans pareil cas, tous les frais de raccordement seront à charge des propriétaires de l'immeuble qui le demandent.~~

~~Ceux-ci devront également contribuer à tous les frais d'entretien, d'assurances, et de réparations ou autres de l'antenne et de ses accessoires, dans une proportion à fixer, soit par AMELINCKX, soit par le gérant **syndic** de l'immeuble, objet du présent acte de base. À cet effet, les ACHETEURS donnent par les présentes, mandat irrévocable à AMELINCKX ou au gérant **syndic** de passer toute convention et tous actes quels qu'ils soient.~~

~~C. Il est également convenu que l'antenne placée sur le présent immeuble pourrait également être affectée à un immeuble qu'AMELINCKX construirait sur une parcelle voisine. Dans pareil cas, les frais de raccordement, voire les frais d'adaptation de l'installation seront à la charge exclusive des co-propriétaires de l'immeuble voisin.~~

~~Par contre, les frais d'entretien, d'assurances, de réparation ou autres de l'installation, seront alors répartis entre les deux immeubles proportionnellement aux surfaces privatives bâties, la répartition de la part incombant à chaque immeuble étant ensuite faite en proportion du nombre d'appartements par bâtiment.~~

Article 34-32: Ascenseur

- L'ascenseur dessert les sous-sols, le rez-de-chaussée et les étages supérieurs, exception faite de l'étage technique éventuel.

Article 35 33 : Garages-peinture, box

- A. Le « garage-peinture » est un emplacement pour voitures délimité par des lignes de peinture tracées sur le sol auquel est attribué comme à tous lots privatifs, des quotités dans les parties communes.
- B. Les « garages-peinture » et box constituent des lots privatifs qui peuvent être vendus comme tout lot privatif.

Si un « garage-peinture » est conçu pour deux véhicules à placer l'un derrière l'autre, il ne peut être vendu qu'à un seul et même ACHETEUR. Ce dernier ne pourra jamais le diviser ni pour le vendre, ni pour l'échanger, ni pour le grever d'un droit réel quelconque.

C. AMELINCKX aura le droit de transformer les « garages-peinture » en box. Ce droit est également reconnu à l'ACHETEUR d'un garage-peinture, moyennant l'accord des ACHETEURS des garages-peinture contigus. Dans ce cas, le propriétaire concerné devra toujours permettre l'accès à son box pour y faire effectuer les éventuels travaux, remises en état, etc. nécessaires aux canalisations etc. L'exécution de ces travaux devra être conforme aux exigences des autorités supérieures (pompiers, urbanisme, ...) Chaque infraction sera exclusivement à charge du propriétaire concerné.

D. Les propriétaires et occupants des « garages-peinture » devront toujours veiller à ne pas gêner la circulation et le parage des véhicules, c'est ainsi que l'utilisateur devra garer son véhicule dans l'axe de l'emplacement, sans que celui-ci ne déborde sur l'emplacement voisin.

Toutefois, les portières des véhicules peuvent déborder sur l'emplacement voisin au moment de leur ouverture, mais seulement à cette occasion et cette manœuvre ne peut causer de dégâts aux véhicules voisins.

E. Dans les formules juridiques à convenir selon les circonstances, AMELINCKX pourra faire en sorte que la propriété ou la jouissance des « garages-peinture » soit partagée entre deux ou plusieurs acheteurs (l'un pendant le jour, l'autre pendant la nuit).

F.

a) L'aire de roulage ne peut être encombrée de véhicules ou objets quelconques ; le parking y est, entre autres, interdit.

b) Toute ~~infraction~~ **violation de cette disposition** constatée par le syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier, entraînera **au titre de dommages et intérêts** la déduction de ~~MILLE FRANCS (1.000)~~ **24,79 €** la première fois, de ~~DEUX MILLE FRANCS (2.000)~~ **49,58 €** la seconde fois, augmentant ainsi de ~~1.000 francs~~ **24,79 €** à chaque constat successif, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat et de signification, le tout à charge du contrevenant.

La communauté a le droit de faire évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis ~~une infraction~~ la **violation de cette disposition** et mandate à cette fin le syndic par les présentes.



Les indemnités **dommages et intérêts** versées seront réunies et feront partir du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Au cas où le véhicule stationné en ~~infraction~~ **violation de cette disposition** serait endommagé par un tiers, il ne pourra y avoir aucun recours contre ce dernier, le stationnement interdit se faisant aux risques et périls de celui qui commet l'infraction.

Les mêmes dispositions seront de rigueur pour le cas où un véhicule stationnerait en infraction sur un emplacement de garage appartenant à un propriétaire qui en demande l'application.

Dans ce cas, l'indemnité **les dommages et intérêts** devront être versés directement au propriétaire concerné.



Article ~~36~~ 34: Habitation **dit de la concierge**

- AMELINCKX se réserve le droit d'établir l'habitation **dit** de la concierge en un autre emplacement que celui indiqué au plan en annexe, que ce soit au rez-de-chaussée, au sous-sol, soit à l'un des étages y compris l'étage technique éventuel, tout ceci n'étant donné qu'à titre d'exemple.
- Dans ce cas, AMELINCKX fixera d'autorité l'incidence de ce déplacement sur le rapport en quotités dans les parties communes des parties privatives concernées par cette modification.



Article ~~37~~ : Mesures de préventions contre l'incendie et la pollution de l'air JE **SUPPOSE QUE L'ON PEUT BIFFER**

- ~~— AMELINCKX pourra convenir de la location et souscrire les contrats nécessaires à cette fin, au cas où les autorités compétentes imposeraient le placement d'extincteurs ou autres appareils contre l'incendie.~~
- ~~— Les copropriétaires seront tenus de reprendre ces contrats et les frais qui en découlent, prix de location, frais de placement et d'entretien, etc. à concurrence des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.~~
- De même, si l'autorité compétente décide de la nécessité d'un appareil contre la pollution de l'air, les mêmes règles que celles supra seront d'application.



Article ~~38~~ 35 : Cheminées et foyers ouverts

- Les cheminées décoratives et foyers ouverts ne font pas partie du contrat d'entreprise et ne peuvent être construit que par des firmes agréées par AMELINCKX.

- L'exécution et l'utilisation des feux ouverts se feront aux risques exclusifs des propriétaires et/ou occupants des lots privatifs. Les occupants du dernier étage de l'immeuble pourront utiliser leur(s) cheminée(s) comme foyer ouvert, mais ce à leurs risques et périls.

- L'utilisation des feux ouverts ne sera possible qu'en se conformant aux stipulations **normatives** ~~impératives de la loi du vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-quatre relative à la lutte contre la pollution atmosphérique et de l'arrêté Royal du vingt-six juillet mil neuf cent septante et un relatif à la création de zones de protection spéciales contre la pollution atmosphérique.~~

Les conduits de fumée individuels d'un étage technique éventuel (ou étage en retrait) pourront être uniquement utilisés pour des appareils d'appoint au gaz.

Article 39— 36: Combustibles

- AMELINCKX se réserve le droit de construire des installations pouvant consommer le combustible de son choix, tels p.ex. le fuel et/ou le gaz naturel.
- La communauté sera également tenue de reprendre et de respecter les conventions que AMELINCKX peut avoir conclues en rapport avec la livraison des combustibles pour usage ménager.

Article 40 37: Compteurs privatifs

- a) Le placement dans l'immeuble des conduites d'arrivées principales d'eau, de gaz et d'électricité est à charge de AMELINCKX
- b) AMELINCKX peut prévoir des compteurs privatifs et pourra convenir de les acheter, de les louer et de souscrire un contrat d'entretien à leur sujet.

-Les copropriétaires devront reprendre ces contrats, en payer les frais (tels que prix d'achat, location, entretien et placement, etc.) ceux-ci n'étant pas compris dans les conditions d'acquisition des éléments privatifs de l'immeuble.

Pour ce qui concerne le placement des compteurs de chaleur, AMELINCKX peut convenir de les louer pour compte des acheteurs.

AMELINCKX se réserve le droit de ne pas prévoir de compteurs privatifs pour le gaz. La participation aux frais d'utilisation de gaz sera alors réglée d'après les conventions à intervenir entre la compagnie distributrice et AMELINCKX, conventions qui seront reprises par les ACHETEURS respectivement par la communauté.

Règlement général de copropriété

**De la Résidence Kurth Bloc II alias Les mouettes
quai Godefroid Kurth, 80-81 – 4000 Liège**

Il faut choisir

SECTION V – Règlement général de copropriété

CHAPITRE I - EXPOSÉ

Article 1

- ~~— Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou morales, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble.~~
- ~~— Ce règlement forme la loi de tous les copropriétaires qui s'engagent expressément à le respecter. Il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.~~

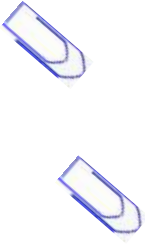
-Faisant usage de la faculté prévue aux articles 3.78, 3.80, 3.83, 3.79, 3.81 du Code civil et 3.84 à 3.100 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'ensemble de la résidence , constituant le règlement général de copropriété et réglant tout ce qui concerne :

*La description des droits et des obligations, quant aux parties privatives et aux parties communes. de chaque personne physique ou morale, propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble.

Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts.

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

- Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs ; elles ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues aux présents statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau de sécurité juridique compétent
- Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.
- Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.
- Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants-droits et ayants-cause à tous titres assumeront l'obligation de se conformer à toutes ces clauses et conditions.



SERVITUDES ET OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

A. Les lots privatifs et leurs quotités dans les parties communes (construction et terrain) sont vendus aux acquéreurs avec le bénéfice ou la charge de toutes les servitudes qui peuvent y être inhérentes, actives ou passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues (**depuis le 1.9.2021, la distinction entre servitudes continues et discontinues n'existe plus**), dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les uns à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention de la société AMELINCKX ni recours contre elle.

B. Canalisations

- Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuations, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations - rien excepté ni réservé - peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les éventuelles chambres de réserve, les caves à provision, les éventuels garages et dans les lots privatifs, quels qu'ils soient, de la façon à déterminer librement par la société AMELINCKX.

Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard.

- Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations.

C. Abris

- Suivant les prescriptions éventuelles des autorités publiques, les caves et les passages communs indiqués aux plans en annexe pourront être affectés comme abris dans l'immeuble et ils pourront être utilisés comme tels dans les conditions et circonstances définies par les autorités publiques.

Ces caves et ces passages pourront donc être grevés de cette servitude sans aucune indemnité quelle qu'elle soit au profit des acquéreurs propriétaires de ces caves, sans recours contre la société AMELINCKX.

D. Cabines à haute tension, cabines de détente pour le gaz



-Si la compagnie distributrice d'électricité ou du gaz exigeait l'installation dans l'immeuble ou sur le terrain lui appartenant d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente de pression pour le gaz, la société AMELINCKX reçoit mandat irrévocable des acquéreurs, (**s'entendant jusqu'à la fin de la construction ; après, la négociation se fait avec l'ACP**) de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.

-Les locaux ou lesdits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz qui seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble, mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

-Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y auront accès, toujours et à tout moment quelconque.

-Le contenu de ce local, c'est à dire, toutes installations et tous matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien de même que celui du local à sa charge.



-Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procèderaient à l'achat d'un droit quelconque **s'entendant jusqu'à la fin de la construction ; après, la transaction se ferait avec l'ACP, qui en recevrait l'avantage**), l'entrepreneur en recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privatifs, individuellement, ne doive être fait à ce sujet.

E. Les terrasses en façade quai Godefroid Kurth de l'appartement A 10 et du studio C 10
- déménagement (poutrelles de déménagement, etc.).



Les terrasses en façade quai Godefroid Kurth de l'appartement **A 10** et du studio **C 10**, fonds servant, sont grevées d'une servitude au profit de la toiture de l'immeuble, fonds dominant, en vue de l'installation des appareillages mobiles ou fixes devant servir au déménagement (poutrelles de déménagement, etc.).

F. ~~(art 13.7 RGC)~~ Toitures



1.-Les personnes ayant la jouissance de terrasses sur le toit devront s'abstenir de tous faits aux activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture.

-Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse.

-Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagements, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

-Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sis sous celui de leur terrasse susdite.

L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

2.La partie de toiture non privative(s) ne sera (seront) pas accessible(s) sauf en cas de déménagement, emménagement, nécessité ou sinistre.



G (~~EXTRAIT ARTICLE 33 DU CAHIER DES CHARGES DU CONTRAT D'ENTREPRISEAMELINCKX~~) Garages-peintures

AMELINCKX aura le droit de transformer les « garages-peinture » en box. Ce droit est également reconnu à l'ACHETEUR d'un garage-peinture, moyennant l'accord des ACHETEURS des garages-peinture contigus.

Dans ce cas, le propriétaire concerné devra toujours permettre l'accès à son box pour y faire effectuer les éventuels travaux, remises en état, etc. nécessaires aux canalisations etc



H. Accès aux locaux privatifs (13.6.RGC)

-Chaque copropriétaire ou occupant doit donner au gérant **syndic** libre accès à son lot privatif, qu'il soit occupé ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre les mesures d'intérêt général.

-Il doit de même, donner accès à ses locaux privatifs, sans indemnité, au gérant **syndic** en vue des réparations et travaux nécessaires dans son lot au bénéfice d'autres lots, des choses communes ou à des parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou voisins.

-Chaque copropriétaire ou occupant a l'obligation de convenir avec le gérant **syndic** des dispositions pratiques qui permettront l'exécution en tout temps de la présente clause.

-À défaut d'avoir convenu de pareilles mesures et en cas d'urgence, chaque copropriétaire ou occupant autorise irrévocablement le gérant **syndic**

.Dans pareil cas, le gérant **syndic** se fera accompagner d'un huissier qui dressera, aux frais du copropriétaire ou de l'occupant, un procès-verbal des circonstances qui ont imposé l'accès au lot privatif et des mesures éventuellement prises.

-En cas de nécessité, chaque copropriétaire doit donner accès à son lot privatif, notamment pour permettre le passage vers les échelles ou escaliers de secours.



I.Cours et jardins (~~13.8~~) et terrasses et balcons

-AMELINCKX a le droit d'affecter en tout ou en partie les jardins et les cours à la jouissance exclusive de l'un ou de l'autre lot privatif du rez-de-chaussée ou du premier étage, par stipulation expresse.

Cette affectation ne modifie en rien le statut commun de ces cours et jardins.

-Les propriétaires de lots privés bénéficiaires de la jouissance d'un jardin ou d'une cour ...devront, en outre, permettre à tous moments, le libre accès à leur cour ou à leur jardin dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'emménagement ou le déménagement.

Cette obligation s'impose également au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon même si ceux-ci sont parties privatives et, en outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

CHAPITRE II - LE STATUT DE L'IMMEUBLE

Article 2 : Principes

- 1.Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent :
 - d'une partie privative
 - et d'une partie indivise commune
- formant ensemble une entité complète indivisible.



En conséquence, quand une partie privative est vendue, cédée, donnée, grevée d'une servitude , ou d'un droit réel ou personnel, ou d'une garantie quelle qu'elle soit, il en est de même automatiquement et en même temps pour sa partie indivise commune

- 2. L'étendue et la composition de chaque partie privative, à savoir : appartements, flats, bureaux, magasins et emplacements pour voitures, sont décrits dans l'acte de base et sur les plans y annexés.

Toute partie privative est dénommée « lot » dans le présent règlement.



Article 3 : EXCEPTION AU PRINCIPE 1 REPRIS A L'ARTICLE 2 : les lots privatifs sans quotités dans les parties communes

- AMELINCKX se réserve le droit d'établir des lots privatifs sans quotités dans les parties communes telles :

- * des caves provision,

- *des chambres de réserve, etc.

qui doivent nécessairement être rattachés à un ou plusieurs lots privatifs auxquels sont attribuées des quotités dans les parties communes.

- Un tel lot ne peut être vendu ou cédé par AMELINCKX qu'à un ACHETEUR d'un autre lot privatif dans l'immeuble.

Ce dernier ne pourra jamais aliéner, échanger ou grever d'un droit réel quelconque un tel lot indépendamment de son lot privatif auquel il est rattaché. Il pourra toutefois le vendre ou le céder à un autre copropriétaire de l'immeuble, déjà propriétaire d'un lot privatif , ou à un tiers qui acquiert un lot privatif : cela constitue une exception au principe 1 repris à l'article 2



- La jouissance ou la location de ces lots ne peut être accordée qu'à un occupant de l'immeuble, propriétaire ou non . déjà doté ou non d'un lot privatif sans quotité



- À partir du moment où AMELINCKX ne sera plus propriétaire de quotités indivises, et au plus tôt dix ans après la passation du présent acte de base, les lots non vendus sans quotités dans les parties communes deviendront automatiquement parties communes et cela sans indemnités pour AMELINCKX. Tous les frais, charges, droits et impôts généralement quelconques seront à charge des copropriétaires sans recours contre AMELINCKX. L'assemblée générale de la copropriété décidera alors à la majorité simple de la destination à donner à ces lots.

QUID DANS LE CAS D'ESPECE ?

Article 4 : Choses privatives

- Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à usage exclusif d'un copropriétaire.

Article 5 : Choses communes

- Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux.

CHAPITRE III - EXERCICE DES DROITS DE PROPRIÉTÉ

Article : 6 Jouissance des parties privative et des parties communes

- Chaque propriétaire a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées par le présent règlement annexé à l'acte de base, voire à l'acte de base, à condition de ne pas nuire aux droits des autres ou restreindre les droits de ceux-ci, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, dans ses parties communes et privatives

Exemple (~~article 35 du cahier des charges du contrat d'entreprise d'Amelinckx~~)

Les propriétaires et occupants des « garages-peinture » devront toujours veiller à ne pas gêner la circulation et le parcage des véhicules, c'est ainsi que l'utilisateur devra garer son véhicule dans l'axe de l'emplacement, sans que celui-ci ne déborde sur l'emplacement voisin.

Toutefois, les portières des véhicules peuvent déborder sur l'emplacement voisin au moment de leur ouverture, mais seulement à cette occasion et cette manœuvre ne peut causer de dégâts aux véhicules voisins.

- Il peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux :

Exception : cas des garages-peinture ~~Article 35 cahier des charges du contrat d'entreprise d'Amelinckx: cas particulier des garages peinture, box~~

...Si un « garage-peinture » est conçu pour deux véhicules à placer l'un derrière l'autre, il ne peut être vendu qu'à un seul et même ACHETEUR.

Ce dernier ne pourra jamais le diviser ni pour le vendre, ni pour l'échanger, ni pour le grever d'un droit réel quelconque.

Ces restrictions peuvent cependant être modifiées par décision d'AG préalable

mais sous sa responsabilité en ce qui concerne les dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les autres biens privés.

Article 7 Modifications et travaux : aux parties communes et dans les parties privatives affectant les parties communes

PRINCIPES

***Article 6: Travaux aux choses privatives affectant les parties communes**

-Il est interdit aux copropriétaires d'effectuer dans les parties privatives des travaux quels qu'ils soient qui pourraient nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tous travaux qui pourraient, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la stabilité de l'immeuble en tout ou en partie, ou en changer son aspect extérieur, **sauf autorisation préalable de l'AG à la majorité des 2/3 des voix.**

-De même, **sauf autorisation préalable de l'AG à la majorité des 2/3 des voix,** il est interdit aux propriétaires de modifier :

- * les éléments privés visibles de la voie publique

- * ou des parties communes de l'immeuble

Il en est ainsi des châssis de fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façades, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

***Article 7 : Travaux aux choses communes**

Il est interdit aux copropriétaires d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties communes, même si ces modifications constituaient des améliorations.

Toutefois, l'assemblée générale peut accorder des dérogations à cette interdiction.

EXCEPTIONS – AUTORISATIONS DE L'AG

1. les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

2. les travaux qui peuvent être décidés par le syndic seul, à savoir les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire

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

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

Dès qu'il a intenté l'action et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

4. Les travaux visés par l'article 3.82 du Code civil : cet article dispose que :

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

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

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

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

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

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un

syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

Types de réparations et travaux (les reconstructions totales ou partielles sont traitées infra dans le RGC C car ils s'agit de travaux à part)

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations et travaux urgents,
- réparations et travaux indispensables, mais non urgents,
- les réparations et travaux non indispensables.

— **Réparations et travaux urgents**

Le syndic à pleins pouvoirs pour décider seul d'exécuter les travaux ayant un caractère urgent, *telles que tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux de toiture, arrêt dans le fonctionnement des ascenseurs et autres appareils communs, courts-circuits, etc,* sans devoir en demander l'autorisation de l'assemblée générale.

Toutefois, s'il demande l'autorisation de l'assemblée générale, celle-ci statue à la majorité absolue des voix.

— **Réparations et travaux indispensables, mais non urgents**

Les travaux d'administration provisoire sont décidés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix ou par le syndic seul ;

S'il s'agit d'actes dépassant l'administration provisoire, seule l'assemblée générale peut les décider à la majorité qualifiée des deux tiers des voix.

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

S'agissant de travaux dépassant l'administration provisoire, ils ne pourront être décidés que par l'assemblée générale à majorité des deux tiers des voix, et seront payables par tous, sauf si l'assemblée générale décide en même temps d'une autre répartition de charges : dans ce cas,

la décision dans son ensemble, en ce compris celle des travaux, devra être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix car elle modifie en fait la répartition des charges

Article 8 : Communautarisation des travaux aux parties privatives

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

Mais il y a une exception car l'assemblée générale peut décider à la majorité des deux tiers des voix de communautariser la réalisation de ces travaux. Ainsi, l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques (harmonie, par exemple) ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires

Article 9

-Rien de ce qui concerne le style et [l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale particulière concernée prise à la majorité légale—des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant s'il s'agit de [l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic :.

-majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux effectués aux parties communes ;

-majorité absolue des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par les copropriétaires aux parties privatives ;

-majorité des deux tiers des voix,

*s'il s'agit de travaux à effectuer par l'association des copropriétaires à des parties privatives, suite à une communautarisation de ces travaux privatifs

*ou de travaux aux parties privatives qui doivent être considérées comme communes pour une question d'harmonie :

Article 38

*-Les travaux de peinture et le lavage aux façades, y compris aux châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du gérant **syndic** après décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple **des 2/3** des voix.

*Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment express de l'assemblée générale, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, encore qu'il en supporterait les frais, les châssis, les volets, les persiennes et les portes extérieures de son appartement, de même que les murs et plafonds de ses terrasses.



Article 8—10 Division et réunion des lots privatifs

- Il est interdit à tous copropriétaires, sauf à ceux du rez-de-chaussée, de diviser un lot, sauf le droit pour AMELINCKX de diviser comme il l'entend les lots privatifs qui seraient restés sa propriété.
- Il est permis à tout copropriétaire qui aurait réuni deux ou plusieurs lots, de les diviser pour les restituer dans leur état primitif.



Après décision préalable d'AG statuant à la majorité des 4/5èmes des voix, la réunion et/ou la division de biens privatifs est possible, la modification des quotes-parts dans les parties communes y afférentes étant décidée à la majorité des 4/5èmes des voix

Article 9-11: Destination de certains lots privatifs

I. Appartements

- a) Les appartements sont réservés à l'usage d'habitation.

Cependant, deux pièces de l'appartement peuvent être utilisées comme bureau privé qui ne compte que deux employés au maximum par bureau.

- b) L'exercice exclusif ou non d'une profession libérale est autorisé dans les appartements à l'exception d'une salle communes de consultation de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses.

Celui qui exerce une profession libérale dans l'appartement ne peut, en aucun cas, occuper plus d'un employé par 15 mètres carrés de surface.

- c) Un propriétaire de deux appartements ou flats dans le présent immeuble peut en affecter un à usage de bureau, à la condition d'affecter l'autre à son habitation personnelle.

II. Premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée

- Les appartements du premier étage peuvent être utilisés aux fins :

* d'habitation,

* de bureaux servant aux professions libérales ou à des activités commerciales pour autant que celles-ci soient compatibles avec le standing de l'immeuble

sauf :

* cafés,

* restaurants

* ou autres activités semblables.

Il est toutefois interdit aux occupants de ces appartements de placer des réclames lumineuses ou de la publicité sur la façade de l'immeuble ou à ses fenêtres.

III. Dérogation à la destination de certains lots-exclusivité

- a) Les acheteurs de lots privatifs dans l'immeuble donnent mandat irrévocable à AMELINCKX par le seul fait de leur acquisition d'attribuer aux divers lots privatifs une autre destination que celle prévue ci-dessus et d'accorder toute exclusivité se rapportant à l'exercice d'une activité commerciale et/ou professionnelle dans l'immeuble. AMELINCKX peut faire usage de ce droit aussi longtemps qu'il est propriétaire d'au moins une quotité dans les parties communes de l'immeuble. Ce mandat est conféré à AMELINCKX dans le but de réaliser les différents lots privatifs.

- b) Les exclusivités seront, à peine de nullité, concédées par acte authentique sujet à transcription aux fins de rendre ladite exclusivité opposable aux tiers.

Chaque propriétaire d'un lot commercial a l'obligation, avant de mettre son bien en exploitation ou en location, d'examiner quelles sont les exclusivités qui ont déjà été éventuellement accordées dans l'immeuble. Il devra veiller sous sa propre responsabilité à ce que aucune activité contraire à une exclusivité antérieurement accordée n'y soit exercée.

- c) Pour autant qu'une exclusivité soit accordée, le bénéficiaire sera obligé d'exercer l'activité concernée dans l'immeuble. Au cas où le bénéficiaire de l'exclusivité

affecterait le lot privatif avantage à une autre destination, l'exclusivité devient caduque, automatiquement et de plein droit.

d) Une exclusivité pourra être transférée à un locataire ou à l'ACHETEUR du lot avantage par l'exclusivité.

e) AMELINCKX pourra signer au nom des différents ACHETEURS tous actes de base modificatifs et/ou complémentaires et tous autres documents nécessaires.



Article 10 – 12: Location : BAUX -OCCUPATION

-Le copropriétaire pourra donner son entité privative en location ou la laisser occuper par convention tacite ou expresse;

-Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location ou occupation qu'à des personnes honorables et solvables.

La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous location ou cession de bail.

-Est interdite, la location ou occupation de fraction de lots.

Toutefois, une cave ou une autre dépendance peuvent être donnée en location indépendamment du lot dont elles sont l'accessoire, mais à la condition que la location soit faite au profit d'un occupant de l'immeuble.

-Les propriétaires seront tenus responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris dans la mesure du possible des dommages et intérêts, qui pourraient être dus à l'association des copropriétaires par leurs locataires ou occupants, tout visiteur des bailleurs ou des locataires, tout membre de personnel au service des bailleurs ou des locataires, s'il est démontré qu'il a commis une faute contractuelle liée directement ou indirectement aux dommages causés .

-Le propriétaire a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant, à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

-Les baux ou conventions tacites ou expresses d'occupation consentis par les propriétaires et/ou usufruitiers devront contenir :

- l'engagement des locataires ou occupants d'habiter bourgeoisement l'immeuble avec les soins d'une personne prudente et raisonnable, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, de l'acte de base, du règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblée générale, dont ils reconnaissent :

-avoir pris connaissance, leur ayant été communiqué par les propriétaires et/ou usufruitiers, qui devront également leur communiquer les modifications

-avoir accepter leur contenu

Le propriétaire/usufruitier portera à la connaissance des locataires ou occupants les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions des assemblées susceptibles de les intéresser et leur remettra l'extrait du ROI ancienne formule (nouvellement appelé « extrait de RGC »)

-une clause spéciale portant que tout acte du preneur ou occupant qui serait en opposition avec les dispositions des statuts et/ou les décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, entrainera, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail ou de la convention d'occupation aux torts du titulaire, et à l'expulsion de celui-ci, suivant le protocole suivant : le syndic avertira le propriétaire/usufruitier et le preneur ou occupant du ou des actes commis par le preneur ou occupant en violation des statuts et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, le propriétaire/usufruitier ayant l'obligation en vertu de la présente clause de postuler la résiliation du bail ou de la convention d'occupation aux torts du preneur ou occupant ; si le propriétaire/usufruitier ne s'exécute pas, une action pourra être entamée contre lui pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire ou occupant aux torts de ce dernier.

- la déclaration, par les locataires ou occupants , qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.

-La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable et solvable. Les mêmes obligations pèseront sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

-Les propriétaires devront imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

-Les propriétaires seront tenus d'informer le syndic des baux ou des conventions expresses ou tacites d'occupation qu'ils concluent, dans les quinze jours de leur conclusion.

-Les propriétaires/usufruitiers auront l'obligation d'aviser préalablement minimum quinze jours au préalable par lettre recommandée le Syndic de la date d'entrée et/ou du départ de leurs locataires/occupants, et en cas d'entrée lui communiquer les coordonnées des futurs locataires.

-Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic pour mettre ces clauses à exécution, le cas échéant, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.

-Ces clauses s'appliquent également à toute occupation autre que dans le cadre d'un bail, consentie par un propriétaire ou un usufruitier

-Concernant les véhicules électriques ou hybrides dans les parkings en sous-sol, actuellement les pompiers mettent de telles restrictions qu'il est pratiquement impossible des stationner de tels véhicules. Chaque propriétaire louant un bien devra en informer slon locataire actuel ou futur

Article 11

— En cas de location, par bail écrit ou verbal, le locataire est censé avoir pris connaissance et avoir accepté les dispositions des présentes ainsi que toutes les décisions prises par l'assemblée générale et il s'engage à se conformer à toutes les clauses qui y figurent et à toutes les décisions qui seraient prises ultérieurement par l'assemblée générale à charge pour le bailleur d'en informer son locataire.

-Le gérant **syndic** n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires.

CHAPITRE IV : REGLEMENT CONCERNANT L'ORDRE A L'INTERIEUR DE LA RESIDENCE

Article 12 13: Règles d'habitation de l'immeuble

-D'une manière générale, les copropriétaires et les occupants devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à gêner et à incommoder les autres occupants de l'immeuble.

Exemple : Article 35 du cahier des charges du contrat d'entreprise d'Amelinckx)

L'aire de roulage ne peut être encombrée de véhicules ou objets quelconques ; le parking y est, entre autres, interdit.

À cet effet, ils s'engagent à respecter le règlement concernant l'ordre à l'intérieur de l'immeuble et les règlements particuliers approuvés ses modifications par l'assemblée générale ainsi que les stipulations ci-après.

-Le respect de ces règles doit être imposé dans tout acte de cession et dans tout bail.

-Les propriétaires qui mettent leur bien en location ou **occupation** ont l'obligation de communiquer **le présent** règlement à leurs locataires ou **occupants** .

Ce règlement devra être annexé à la copie du bail afin qu'il soit opposable en cas de contestation.

-Sur simple demande du syndic, les propriétaires doivent produire aux syndic les documents suivants :

*une attestation de conformité électrique de moins de 5 ans

*une attestation de conformité privative gaz de moins de 5 ans

*une attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur de fumées dans le bien privatif

*une attestation de conformité RF de la porte d'entrée de l' appartement

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter

-Chaque propriétaire doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans), en cas de vente ou de location

Si la copropriété effectue un nouveau PEB dont la catégorie est modifiée, le PEB privé doit également être refait

A-13.1. Garnissage des fenêtres et balcons

- Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseignes, ni réclame, ni linge ou autres objets quelconques.

- Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble.

Ils seront de teinte neutre, clairs et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres. ~~Cette disposition ne s'applique pas à AMELINCKX, aussi longtemps que le(s) lot(s) ne sera (seront) pas vendus.(obsolète)~~

- Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, stores extérieurs ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord de l'assemblée générale.

- Au cas où des scandiaflex ou persiennes analogues seraient placées aux fenêtres, ces persiennes devraient être également de teinte neutre et claire.
- Tout affichage, exception faite de la location ou de la vente, est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée.



Toute infraction **violation de cette disposition** constatée par le syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la déduction d'une indemnité **somme** dont le montant sera décidé par l'assemblée générale, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat, le tout à charge du contrevenant.

13.2. Chauffage des appartements

- Les copropriétaires des lots privatifs devront veiller à ce que leurs lots privatifs soient toujours entièrement chauffés, de manière normale, même s'ils ne sont pas occupés.

Au cas où un propriétaire ne se conformerait pas à cette obligation, le syndic peut, en dérogation du décompte des frais de chauffage, sur base des systèmes de compteurs de chaleur, faire intervenir dans les frais de chauffage le copropriétaire resté en défaut, à concurrence du nombre de quotités que ce dernier possède dans les parties communes.

- Les installations de chauffage sont communicantes au niveau des appartements de chaque étage (monotube). En cas de changement de vanne d'un radiateur, il est obligatoire de placer une vanne monotube adaptée pour ne pas perturber l'alimentation des autres radiateurs présents sur le palier

13.3. Isolation phonique des éléments privatifs

- a) Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les propriétaires des lots privatifs, qu'ils habitent leur appartement eux-mêmes ou qu'ils les louent, devront veiller à ce que 80 % au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soient couvert de tapis.
- b) Les occupants des éléments privatifs se garderont d'accoter leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etc. et leurs amplificateurs au mur : ces installations se trouveront à minimum dix centimètres du mur.
- c) Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (p.ex. Magasins, bureaux, ...) devront
 - prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (isolation, etc.),

-en outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privatifs ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble.

De son côté, la communauté pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage de l'ascenseur, etc. Ceci étant purement exemplatif.

Pour toutes les obligations **a , b, c** ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs sont toujours responsables vis à vis des autres copropriétaires de l'immeuble de l'observance de ces obligations par leur locataire ou autres occupants de leur lot privatif.

13.4 Plaques professionnelles - panneaux et affiches

- Les propriétaires ou exploitants éventuels du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble, ainsi que ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer sur la façade une plaque de luxe de 20 centimètres sur 30 centimètres au maximum.

Cette plaque peut aussi être placée dans le hall d'entrée, et ce, à un endroit à déterminer par la communauté.

- En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, des affiches annonçant celles-ci pourront être placées aux fenêtres de ladite propriété et dans les parties communes de l'immeuble, à savoir, sur la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux.
- Dans ce cas, le **gérant syndic** se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées.

13.5 Enseignes lumineuses sur la façade et aux fenêtres de l'immeuble

- En principe, il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à rue et aux fenêtres du bâtiment.

13.6. Accès aux lots privatifs

- Chaque copropriétaire ou occupant doit donner au **gérant syndic** libre accès à son lot privatif, qu'il soit occupé ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre les mesures d'intérêt général.
- Il doit de même, donner accès à ses locaux privatifs, sans indemnité, au **gérant syndic** en vue des réparations et travaux nécessaires dans son lot au bénéfice d'autres lots, des choses communes ou à des parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou voisins.

- Chaque copropriétaire ou occupant a l'obligation de convenir avec le gérant **syndic** des dispositions pratiques qui permettront l'exécution en tout temps de la présente clause.
- À défaut d'avoir convenu de pareilles mesures et en cas d'urgence, chaque copropriétaire ou occupant autorise irrévocablement le gérant **syndic** à forcer, s'il échet, l'accès à son lot privatif aux fins de prendre les dispositions qui s'imposeraient.
- Dans pareil cas, le gérant **syndic** se fera accompagner d'un huissier qui dressera, aux frais du copropriétaire ou de l'occupant, un procès-verbal des circonstances qui ont imposé l'accès au lot privatif et des mesures éventuellement prises.
- En cas de nécessité, chaque copropriétaire doit donner accès à son lot privatif, notamment pour permettre le passage vers les échelles ou escaliers de secours.



13.7 Toitures et jouissance exclusive pour les biens A10 ET C10

-Les personnes ayant la jouissance de terrasses sur le toit devront s'abstenir de tous faits aux activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture.

-Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse.

-Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagements, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

-Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sis sous celui de leur terrasse susdite.

L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

-La partie de toiture non privative(s) ne sera (seront) pas accessible(s) sauf en cas de déménagement, emménagement, nécessité ou sinistre.



13.8 Cours et jardins et terrasses – jouissance exclusive – terrasse et balcons

d) AMELINCKX a le droit d'affecter en tout ou en partie les jardins et les cours à la jouissance exclusive de l'un ou de l'autre lot privatif du rez-de-chaussée ou du premier étage, par stipulation expresse.

Cette affectation ne modifie en rien le statut commun de ces cours et jardins.

- e) Les propriétaires de lots privatifs bénéficiaires de la jouissance d'un jardin ou d'une cour supporteront seuls les frais d'entretien et de réparation auxquels ils sont tenus.
- f) Ces copropriétaires devront, en outre, permettre à tous moments ; le libre accès à leur cour ou à leur jardin dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'emménagement ou le déménagement.
- g) Les obligations décrites sub. c) ci-dessus, s'imposent également au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon même si ceux-ci sont parties privatives et, en outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.



13.9 Circulation des véhicules

- Le syndic de l'immeuble prendra toutes les mesures nécessaires au maintien de la sécurité du trafic sur les accès, l'aire de roulage et le parking de l'immeuble, ~~objet du présent~~ dont question dans l'acte de base.
- Il apposera à cette fin, toutes plaques de signalisation et lignes de peinture sur le sol de telle façon que la signalisation soit également claire pour les non copropriétaires.

Il sera donc fait usage dans la mesure du possible de la signalisation établie par le Code de la route.



13.10 Fibre optique

L'AG du 13.3.2018 a donné mandat au syndic quant à l'accord à donner à Proximus sur les modalités d'implantation des nouveaux câbles dans les communs

Le syndic signalera à Proximus que le tracé des futures fibres optiques devra être réalisé de façon professionnelle identifié et de ne pas se situer en zone susceptible d'être travaillée pour les nécessités de la copropriété ou de travaux dans les appartements

Toute question relative au raccordement des appartements à la fibre optique sera du ressort de Proximus

CHAPITRE VII – RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 40

- Le présent règlement de copropriété peut être complété par un règlement d'ordre intérieur ou par des règlements particuliers arrêtés par l'assemblée générale qui statue à la majorité simple des voix.
- Ces règlements ne sont pas de droit réel et leur transcription n'est donc pas nécessaire.
- Ces règlements peuvent être modifiés par l'assemblée générale statuant comme dit ci-dessus.
- Le respect de ces règles doit être imposé dans tout acte de cession et dans tout bail.
- En cas d'infraction à ces règlements, comme en cas d'infraction à une disposition du présent règlement de copropriété, l'assemblée générale peut obliger un propriétaire à résilier le bail conclu avec l'occupant défaillant, sans préjudice de tous droits à dommages intérêts s'il y a lieu.

CHAPITRE VIII – ANTENNES RADIO – TÉLÉVISION

Article 41 14 Antennes radio – Télévision

- Tous les frais afférents aux antennes communes de radio ou de télévision seront supportés par tous les copropriétaires d'appartements ou de flats en proportion de leurs quotités dans l'immeuble et même par ceux dont l'appartement ou le flat ne serait pas raccordé.
- L'assemblée générale peut décider à la majorité simple **absolue** des voix de toutes transformations concernant ces antennes et qui auraient pour objet d'élargir les possibilités de réception.

Dans pareil cas, les charges et travaux de transformation incomberaient à tous les copropriétaires, même à ceux dont les lots ne seraient pas raccordés.

CHAPITRE IX – APPAREILLAGE POUR LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET CONTRE LA POLLUTION DE L'AIR

ARTICLE 42 15 APPAREILLAGE POUR LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET CONTRE LA POLLUTION DE L'AIR

- Conformément au cahier des charges, AMELINCKX peut installer ou faire installer dans l'immeuble tout appareillage contre la pollution de l'air ou pour la protection contre

l'incendie, qui lui paraît le mieux approprié, le cas échéant, et en se conformant aux stipulations des autorités compétentes.

- Si ces appareillages n'ont pas été prévus par AMELINCKX, l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider leur installation ou leur placement à la **simple majorité absolue** des voix, et le ~~gérant~~ **syndic** reçoit, dans ce cas, mandat irrévocable pour passer toute convention à cet effet au nom et pour compte des copropriétaires.
- Les mêmes règles sont d'application pour le placement des compteurs individuels (électricité, gaz, eau chaude et froide, chauffage, etc.).

~~En principe, chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage. La vie en communauté exige de chacun le respect de certaines règles.~~

~~Il va donc de soi que les propriétaires qui mettent leur bien en location ont l'obligation de communiquer le règlement à leurs locataires. Ce règlement devra être annexé à la copie du bail afin qu'il soit opposable en cas de contestation.~~



Article 16-1. Accès à l'immeuble – Sécurité

- Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (également garages) soient toujours soigneusement fermées.
- Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence.
- Les portes sont munies de poignées. Il convient de s'en servir car il n'est pas possible d'essuyer les vitres continuellement. Les traces de doigts donnent un aspect négligé.
- Les paillasons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, et surtout en cas de mauvais temps.
- L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour des familiers, des visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant.

Article 17-2. Occupation des appartements

- Tous les appartements doivent être occupés, décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront pas servir de maison de passe, ni d'habitation à toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs.

Article 18 ~~3~~. Emploi des ascenseurs

- L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère :
 - a) L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants non accompagnés d'un adulte ;
 - b) Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine et doit être strictement respecté ;
 - c) Le transport au moyen de l'ascenseur d'objets encombrants qui pourraient occasionner des dégâts est interdit, ainsi que l'emploi de l'ascenseur pour les déménagements ;
 - d) Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps ;
 - e) Les occupants doivent en avertir leurs fournisseurs
 - f) En cas de négligences répétées, l'accès de l'ascenseur peut être interdit aux contrevenants
 - g) L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie
 - h) L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence un membre du Conseil de ~~gérance~~ **copropriété** ou le syndic.

Article 19 ~~4~~. Bruit

- Le problème du bruit est toujours très délicat.
- Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes dans un immeuble on réduit de façon importante leur inconvénient, à savoir :
 - Ne claquez pas les portes ;
 - Réduisez la puissance de votre TV et de votre radio ;
 - Évitez l'usage des robinets et les bains au milieu de la nuit ;
 - Ne vous interpellez pas à haute voix dans les parties communes (paliers, halls, ...) ;
 - Ne conservez pas de chaussures aux pieds pour circuler dans les appartements ;
 - Ne faites pas de travaux et ne déplacez pas de meubles et objets lourds durant la soirée ou la nuit ;
 - Évitez les jeux bruyants des enfants ;
 - Ne laissez pas les chiens seuls dans l'appartement.
- Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

Article 20 ~~5.~~ **Aspect de l'immeuble**

- Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :
 - Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou sur les terrasses ;
 - Ne pas exposer des vêtements ou des essuies (par ex. dans les cuisines), de telle façon qu'ils soient visibles de la rue ;
 - Jouets, journaux et périodiques ne peuvent pas être empilés sur les tablettes des fenêtres ;
 - Sur les sonnettes, boîtes aux lettres et dans les cages d'escalier, on ne peut mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréées par le syndic et le Conseil de gérance **copropriété** ;
 - Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et fera remplacer immédiatement les carreaux fêlés ou cassés ;
 - Les parties communes, en particulier les entrées, escaliers, paliers doivent être, en tout temps, libres de tout objet.
 - Les étiquettes nominatives à placer sur les boîtes aux lettres et sonnettes et doivent être commandées auprès du syndic

Article 21 ~~6.~~ **Propreté de l'immeuble**

- **IL EST INTERDIT :**
 - D'exécuter n'importe quel travail ménager (ex. secouer les tapis) dans les parties communes de l'immeuble ;
 - De battre des tapis, de la literie sur les terrasses ou par les fenêtres. Les occupants qui emploieraient des combustibles pour feux ouverts ne peuvent conserver ces combustibles que dans leur cave personnelle.
- Le transport du dit combustible, de la cave vers les appartements, doit se faire avant 10 H. du matin et entre 20 et 22 H. le soir.

~~Le tri sélectif des ordures est obligatoire, de même que l'utilisation des sacs jaunes et bleus imposés par la Ville. Les bouteilles en verre doivent être déposées dans les « bulles » de quartier prévues à cet effet, par les occupants eux-mêmes.~~

- Il convient de toute façon que l'occupant veille à ne pas salir les parties communes et à respecter le travail du personnel d'entretien.

Article 22 7. Vélos & voitures d'enfants

- Ceux-ci ne peuvent être parkés que dans les endroits prévus et, en aucun cas, il ne sera toléré de laisser des voitures d'enfants dans les halls communs.
- Il est interdit de placer des vélos contre les murs de l'immeuble.

Article 23 8. Animaux domestiques

- Il ne pourra être toléré dans l'immeuble et par appartement qu'un maximum d'un petit chien ou un chat. ; les oiseaux en cage étant acceptés à l'exclusion des perroquets.
- Tous ces animaux doivent être dressés de manière à ne pas déranger les voisins.
- Les règles élémentaires de propreté et d'hygiène seront respectées, tant dans les appartements que dans les parties communes.
- Les dégâts, dégradations, nuisances que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire. Si le propriétaire de l'animal est un occupant non propriétaire, le propriétaire du bien sera débiteur solidaire des sommes dues au titre de réparations des éventuels dégâts causés par l'animal.
- Le syndic a tout pouvoir pour décider d'agir en justice pour obtenir un jugement condamnant le propriétaire de l'animal à éloigner ce dernier de la résidence, le cas échéant sous peine d'une astreinte en cas de non application jugement à intervenir.

Article 24 9. Appareils ménagers

- Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions de radio et de T.V.
- L'installation d'une antenne parabolique nécessite, impérativement, l'accord préalable de la copropriété ainsi que l'obtention d'un permis de bâtir de l'autorisation administrative nécessaire

Article 25 10. Emménagement & déménagement

- Interdiction d’emménager ou de déménager la nuit, les dimanches et jours fériés et d’utiliser l’ascenseur de la résidence.
- Pour tout emménagement ou déménagement, l’utilisation d’un élévateur extérieur est obligatoire.

CHAPITRE IV - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Section I - L'assemblée générale des copropriétaires

Article 13 : Principes

- L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires dans l'immeuble.
- Tous les copropriétaires de l'immeuble prennent l'engagement de se conformer aux décisions de l'assemblée générale, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées.
- Les décisions régulièrement prises lient tous les copropriétaires y compris ceux qui étaient absents ou qui s'y seraient opposés.

Article 14 : Composition de l'assemblée

- L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'un lot privatif.
- Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire au nom de l'indivision du groupe.
- À défaut de mandataire commun, les copropriétaires d'un lot ne peuvent qu'assister à l'assemblée générale sans prendre part au vote.
- Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un lot est l'objet d'un droit d'usufruit d'emphytéose, d'usage ou d'habitation. La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences signée par les copropriétaires.
- Le gérant **syndic** doit toujours être convoqué aux assemblées générales.

Article 15 : Convocation

- Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par courrier ordinaire ou remises par porteur. Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée.

Elles doivent mentionner l'ordre du jour, indiquer le lieu, le jour et l'heure à laquelle se tiendra l'assemblée.

- ~~— Les convocations sont valablement adressées au domicile élu par chaque copropriétaire conformément à l'article 71 du présent règlement, sauf notification de son changement de domicile, faite au gérant **syndic** par pli recommandé.~~

Article 16 : Assemblée générale ordinaire

- ~~— L'assemblée générale ordinaire se réunit obligatoirement une fois par an. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juillet et août.~~

Article 17 : Assemblée générale extraordinaire

- ~~— L'assemblée générale extraordinaire se réunit chaque fois que le gérant **syndic** le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite, par pli recommandé qui en sera faite au gérant **syndic** par les propriétaires représentant 20 % des quotités de l'immeuble.~~
- ~~— Une assemblée générale extraordinaire peut également être convoquée conformément aux dispositions relatives à la réception des parties communes prévues dans le cahier des charges particulier.~~
- ~~— Si dans les trente jours de l'envoi de la lettre recommandée prévue ci-dessus, le gérant **syndic** n'a pas convoqué l'assemblée générale extraordinaire, celle-ci pourra être convoquée d'office par les copropriétaires représentant au moins 20 % des quotités de l'immeuble.~~
- ~~— Il en sera de même s'il n'y a pas de gérant **syndic** en fonction.~~
- ~~— En cas d'urgence, l'assemblée générale extraordinaire peut être convoquée sans respecter le délai de convocation prévu à l'article 15 ci-dessus.~~

Article 18 : Organisation de l'assemblée générale

- ~~A. L'assemblée est présidée en principe par le gérant **syndic**. L'assemblée générale peut, toutefois, se choisir un autre président, parmi les copropriétaires présents. Le président est assisté de deux scrutateurs nommés par l'assemblée.~~
- ~~B. Les votes se font à main levée, à haute voix ou par bulletin écrit suivant ce qu'en décide l'assemblée. Chaque propriétaire possède autant de voix que de quotités dans les parties communes.~~
- ~~C. Il est permis à tout copropriétaire de se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire de son choix. Les procurations doivent être remises au président pour~~

~~être annexées à la liste des présences. Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer.~~

~~L'assemblée générale pourra limiter le nombre de procurations dont un seul mandataire peut être porteur.~~

~~Les personnes morales seront représentées par un mandataire spécial qui devra justifier de ses pouvoirs. Les personnes qui sont au service de la communauté ne peuvent pas représenter un copropriétaire.~~

Article 19 : Quorum et majorité

- ~~— L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires sont présents ou représentés, sans avoir pour autant égard au nombre de quotités que ceux-ci représentent.~~
- ~~— Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée, que le même ordre du jour, à quinze jours au mois et trois semaines au plus à compter de la date de l'assemblée qui n'était pas en nombre. La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer. La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.~~
- ~~— Sauf dérogation expresse ou légale, toutes les délibérations de l'assemblée générale se font à la majorité simple des voix.~~

Article 20 : Pouvoirs de l'assemblée générale

- ~~— L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus, en se conformant à l'acte de base, au présent règlement et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.~~
- ~~— L'assemblée ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.~~
- ~~— À titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants :~~
 - ~~— Administrer l'immeuble et régler son occupation et son entretien en application du présent règlement~~
 - ~~— Décider les travaux à effectuer aux parties communes de l'immeuble notamment dans le cadre de l'article 7 ci-dessus~~

- Décider des travaux quant aux choses communes, que ceux-ci soient nécessaires ou simplement utiles, tel notamment la modification ou l'adaptation de certaines installations communes
- Autoriser les travaux dans les lots privatifs, en application de l'article 6 ci-dessus
- Nommer le gérant syndic, sous réserve toutefois de la clause de premier gérant syndic stipulée à l'article 22 ci-dessous
- Désigner un Conseil de gérance copropriété, auquel elle peut déléguer des pouvoirs spéciaux, tels que la surveillance de la gestion du gérant syndic, l'examen des comptes, l'exécution des travaux nécessaires mais non urgents, etc.
- Établir ou modifier le règlement d'ordre intérieur et le règlement de la conciergerie
- Mouvoir toute action en justice tant en demande qu'en défense, sous réserve des pouvoirs expressément délégués au gérant syndic à cet effet par l'article 24 ci-dessous
- Décider la création d'un fonds de réserve, dont elle fixe les modalités de gestion et d'affectation, destiné à couvrir l'amortissement des installations communes (chauffage, ascenseurs, etc.)

Procès-verbaux

- Les délibérations de l'assemblée générale font l'objet d'un procès-verbal dont copie est adressée à chaque copropriétaire et dont l'original est conservé par le gérant syndic avec la liste des présences et les procurations, sauf si le procès-verbal est établi par Notaire.
- Les procès-verbaux seront repris dans un registre et signés par le président de l'assemblée générale et le gérant **syndic**.
- Les copropriétaires pourront obtenir à leurs frais une copie certifiée conforme par le gérant **syndic** des procès-verbaux de l'assemblée générale, sauf si le procès-verbal est établi par Notaire.

Section II – Le gérant **syndic**

Article 21 : Nomination du gérant **syndic**

- L'administration journalière est confiée à un gérant **syndic** nommé par l'assemblée générale. Le gérant **syndic** peut être un des propriétaires de lots physique ou morale.
- L'assemblée générale fixe la durée de son mandat et le montant de sa rémunération.

Article 22 : Premier gérant ~~syndic~~

- ~~— Par dérogation à l'article 21 supra, AMELINCKX désigne comme premier gérant ~~syndic~~ de l'immeuble, à la société anonyme GERIM, dont le siège social est établi à Bruxelles, 82, avenue Jean Dubrucq (ou élisant domicile pour cet immeuble en sa succursale, sise au numéro 24, rue Forgeur à Liège).~~
- ~~— Cette mission s'étendra sur une période de 4 ans qui prend cours au jour où 25 % des quotités dans les parties communes sont prises en possession par les copropriétaires.~~
- ~~— La gérance de l'immeuble reprend toutes les tâches attribuées au ~~syndic~~ par le règlement de copropriété.~~
- ~~— Chaque propriétaire sera tenu de verser sa part contributive des frais et charges communes en ce compris la rémunération normale de la gestion de l'immeuble à la société comparante et/ou le ~~syndic~~ à ce désigné.~~
- ~~— L'assemblée générale devra déléguer un ou deux commissaires chargés d'examiner toutes les pièces, comptes, bilans, etc. en rapport avec ladite gérance. Ces commissaires devront préalablement à l'établissement des décomptes, examiner les pièces justificatives des paiements, comme e.a. les factures. Cet examen se fera sans déplacement des pièces, en collaboration avec le ~~syndic~~ de l'immeuble pendant les jours ouvrables et les heures normales de bureau. Le gérant ~~syndic~~ pourra mettre fin à son mandat moyennant un préavis de trois mois à remettre au co-gérant ~~syndic~~ de l'immeuble.~~
- ~~— La rémunération du ~~syndic~~ de l'immeuble est fixée à (taxe sur la valeur ajoutée et toutes taxes futures en sus) :~~
 - ~~a) Nonante-cinq francs ~~40,34 €~~ par mois, par appartement, studio ou propriété commerciale.~~
 - ~~b) Quinze francs ~~0,06 €~~ par mois par emplacement de voiture~~
 - ~~c) Deux cent cinquante francs ~~6,20 €~~ par mois, pour tout l'immeuble pour les frais d'administration.~~
- ~~— Cette rémunération ainsi fixée est basée sur l'index des prix à la consommation du royaume, à savoir cent dix virgule septante points (110,70) pour le mois de mars mil neuf cent septante-trois, et sera automatiquement adaptée proportionnellement à l'index du premier janvier de chaque année.~~
- ~~— Ces montants seront de plein droit augmentés ou diminués en tenant compte de l'index de base.~~

Article 23 : Co-gérant ~~syndic~~

- ~~— L'assemblée générale peut élire un co-gérant ~~syndic~~ dont elle fixe la rémunération. Le co-gérant ~~syndic~~ peut se faire assister par un Conseil de gérance ~~copropriété~~ non rémunéré, dont il est le président.~~
- ~~— Toutes les décisions sont prises à la majorité simple. En cas d'égalité des voix, celle du président sera prépondérante.~~
- ~~— Ce Conseil de gérance ~~copropriété~~ surveille la gestion du gérant ~~syndic~~, examine ses comptes, délibère avec lui sur toutes les questions importantes de la gestion journalière notamment sur l'opportunité des travaux nécessaires, mais non urgents.~~
- ~~— Le Conseil de gérance ~~copropriété~~ convoque l'assemblée générale en cas de décès ou de démission du gérant ~~syndic~~, de même qu'en cas d'absence du gérant ~~syndic~~ en fonction.~~
- ~~— Le co-gérant ~~syndic~~ et son Conseil de gérance ~~copropriété~~ ne peuvent en aucun cas limiter les pouvoirs du gérant ~~syndic~~ ni se substituer à lui.~~

Article 24 : Pouvoirs du gérant ~~syndic~~

- ~~— Le gérant ~~syndic~~ assume la gestion journalière de l'immeuble se conformant en ceci aux pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement et aux décisions des assemblées générales.~~
- ~~— Il doit notamment, la liste ci-dessous étant à titre purement exemplatif :
 - ~~— Veiller au bon entretien des parties communes.~~
 - ~~— Assurer le fonctionnement des installations communes et fixer les conditions et la mise en fonctionnement de ces installations communes.~~
 - ~~— Assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence rend indispensables.~~
 - ~~— Tenir la comptabilité de l'immeuble et notamment assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour comptes de la copropriété ; présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et annuellement à l'assemblée générale les comptes généraux.~~
 - ~~— Gérer les fonds de réserve, s'il échet~~
 - ~~— Conserver le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble et les archives intéressant le copropriétaire et en délivrer les copies conformes, s'il, échet.~~~~

- ~~— Souscrire au nom des copropriétaires tous les contrats d'assurances.~~
- ~~— Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée et en cas d'urgence prendre toutes les mesures conservatoires qui s'imposent.~~
- ~~— En exécution des décisions de l'assemblée générale, représenter les copropriétaires en justice, tant en demande qu'en défense. À cette fin, chacun des copropriétaires donne, en souscrivant aux présentes, un mandat contractuel et irrévocable au gérant **syndic** en fonction.~~
- ~~— Il est en outre précisé que le gérant **syndic** a le pouvoir d'agir d'initiative au nom de tous les copropriétaires pour assurer le recouvrement des sommes dues par l'un d'entre eux à la copropriété.~~



CHAPITRE V : CHARGES ET RECETTES

Section III – Comptabilité

Article 25-26 : Charges communes

- Les charges communes sont, de façon générale, celles qui ont trait :
 - a) À l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes.
 - b) Au concierge, **s'il y en a un**, tels que le salaire, les charges sociales et fiscales, les primes d'assurances, de même la charge des avantages en nature dans la mesure où ceux-ci sont décidés par l'assemblée générale.
 - c) Aux frais d'installation, d'achat et d'entretien du mobilier commun, tels les tapis, les lustres, les appliques, les plafonniers et tout le matériel destiné à l'entretien des parties communes (cireuse, aspirateur, tondeuse, poubelles, etc.).
 - d) Aux assurances relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires.
 - e) Aux frais de procédure intéressant la copropriété et notamment les frais quels qu'ils soient exposés par le gérant **syndic** pour le recouvrement des charges communes.
 - f) Aux charges publiques, pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire et en général à tout ce qui est relatif comme frais ou charges exposées.
 - g) À la rémunération du gérant **syndic** et éventuellement des membres du Conseil de **gestion copropriété**.

h) À l'un ou l'autre service, ou à l'une ou l'autre installation qui bien que mis à la disposition de tous les propriétaires pourrait être utilisée plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre.

i) ~~Sont aussi charges communes, les sommes dues par un copropriétaire défaillant contre lequel seront prises les mesures décrites à l'article 34, sous réserve de ce qui est dit à l'article~~

Elles incombent à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-après

Article 26- 27 : Répartition des charges – cas de l'eau

Principe

- Sauf dérogation, toutes les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités respectives dans les parties communes.

Exception : eau

- Si AMELINCKX installe des compteurs individuels pour l'eau chaude et pour l'eau froide, la répartition des charges d'eau chaude et d'eau froide, se fera sur base de la consommation renseignée par lesdits compteurs.

Il en sera de même si l'assemblée générale décide à la majorité des ~~75%~~ **2/3** des quotités représentées, de placer de tels compteurs.

Article 27-28 : chauffage

Principe

- De même il est convenu, sauf dérogation, qu'en ce qui concerne les frais de chauffage :

*qu'un quart de ceux-ci sera à charge des copropriétaires d'après leurs quotités dans les parties communes, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

*Les trois autres quarts seront répartis entre les copropriétaires d'après les indications des compteurs de chaleur placés sur les radiateurs et ce, suivant les dispositions de la firme chargée du placement, du contrôle et de l'entretien de ces compteurs.

NB : L'AG du 4.3.2015 a décidé de remplacer les calorimètres par évaporation par des calorimètres électroniques

Article 29 : Obligation de chauffer les parties privatives

13.2. Les copropriétaires des lots privatifs devront veiller à ce que leurs lots privatifs soient toujours entièrement chauffés, de manière normale, même s'ils ne sont pas occupés.

Au cas où un propriétaire ne se conformerait pas à cette obligation, le syndic peut, en dérogation du décompte des frais de chauffage, sur base des systèmes de compteurs de chaleur, faire intervenir dans les frais de chauffage le copropriétaire resté en défaut, à concurrence du nombre de quotités que ce dernier possède dans les parties communes.

Article 30 : Cas particulier des garages : frais de chauffage et eau chaude

- Il est en outre précisé que les garages n'interviennent ni dans les frais de chauffage, ni dans ceux de l'eau chaude, sauf si une consommation directe y est possible.

Article 31 : Dérogation pour la partie commerciale dans les participations des frais d'eau chaude et froide.

- La participation aux frais d'utilisation de l'installation de l'eau chaude et froide de la propriété commerciale sera égale à la participation de l'appartement possédant le plus grand nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble.
- Cette dérogation ne peut être prise en considération si :

*le rez-de-chaussée commercial a été divisé en plusieurs propriétés commerciales plus petites

*ou s'il est constaté que, dans le grand rez-de-chaussée commercial, les installations existantes ont été étendues et/ou si la consommation d'eau chaude et froide augmente et devient supérieure à celle de l'appartement type qui aurait servi de base pour l'établissement d'un accord forfaitaire.

Article 28 32 Dérogation pour le rez commercial à la répartition des frais – création accès à l'entrée commune et suppression de cet accès

Dérogation pour le rez commercial à la répartition des frais

- Lorsqu'il n'existe pas de communication entre l'entrée commune de l'immeuble et l'éventuel rez-de-chaussée commercial par une porte donnant accès au hall commun, la propriété commerciale ne devra pas intervenir dans les frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers.
- La participation dans les frais de conciergerie, s'il y en a un, sera toujours obligatoire.

Création accès à l'entrée commune et suppression de cet accès

- Après décision d'AG préalable, le propriétaire du rez-de-chaussée commercial qui ne communique pas avec l'entrée commune pourra toujours établir cette

communication, à ses frais exclusifs, sous sa responsabilité et à condition que les constructions existantes permettent l'exécution d'une telle communication.



- **Après décision d'AG préalable,** une communication existante pourra toujours être supprimée.
- Si cette communication n'est pas utilisée, ce dernier fait n'exclut pas la participation aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers.
- L'élément déterminant de la participation du rez-de-chaussée commercial aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers est donc le fait qu'il y ait ou non un accès de cette propriété commerciale au hall commun.

Article 33 : Toitures- cour, jardins et terrasses

13.7 Toitures

-Les personnes ayant la jouissance de terrasses sur le toit devront s'abstenir de tous faits aux activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture.

-Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse.

-Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagements, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

-Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sis sous celui de leur terrasse susdite.

L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

13.8 Cours et jardins et terrasses

a/AMELINCKX a le droit d'affecter en tout ou en partie les jardins et les cours à la jouissance exclusive de l'un ou de l'autre lot privatif du rez-de-chaussée ou du premier étage, par stipulation expresse.

Cette affectation ne modifie en rien le statut commun de ces cours et jardins.

b/Les propriétaires de lots privatifs bénéficiaires de la jouissance d'un jardin ou d'une cour supporteront seuls les frais d'entretien et de réparation auxquels ils sont tenus.

Article 41 ~~34~~ Antennes radio – Télévision

- Tous les frais afférents aux antennes communes de radio ou de télévision seront supportés par tous les copropriétaires d'appartements ou de flats en proportion de leurs quotités dans l'immeuble et même par ceux dont l'appartement ou le flat ne serait pas raccordé.
- L'assemblée générale peut décider à la majorité simple **ordinaire** des voix de toutes transformations concernant ces antennes et qui auraient pour objet d'élargir les possibilités de réception.

Dans pareil cas, les charges et travaux de transformation incomberaient à tous les copropriétaires, même à ceux dont les lots ne seraient pas raccordés.



ARTICLE 42 ~~35~~ APPAREILLAGE POUR LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET CONTRE LA POLLUTION DE L'AIR

- Conformément au cahier des charges, AMELINCKX peut installer ou faire installer dans l'immeuble tout appareillage contre la pollution de l'air ou pour la protection contre l'incendie, qui lui paraît le mieux approprié, le cas échéant, et en se conformant aux stipulations des autorités compétentes.
- Si ces appareillages n'ont pas été prévus par AMELINCKX, l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider leur installation ou leur placement à la simple majorité **ordinaire** des voix, et le gérant **syndic** reçoit, dans ce cas, mandat irrévocable pour passer toute convention à cet effet au nom et pour compte des copropriétaires.
- Les mêmes règles sont d'application pour le placement des compteurs individuels (électricité, gaz, eau chaude et froide, chauffage, etc.).

Article 29 : Prise d'effet du régime de la copropriété quant aux charges communes (~~obsolete~~)

- Tous les copropriétaires sans exception, même ceux dont les lots privatifs ne seraient pas achevés ni occupés pour quelque raison que ce soit, supporteront les charges communes, conformément aux articles ci-dessus, à dater de la remise des clefs à des copropriétaires représentant au moins 25 % des quotités de l'immeuble.

Article 30 (~~obsolete~~)

- Toutefois, quand un immeuble est érigé en plusieurs blocs ou parties, dont la construction ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément à différentes époques, une communauté séparée sera formée pour chacun de ces blocs jusqu'au jour où 25 %

~~des quotités du dernier bloc seront prises en possession par les copropriétaires et ce par la remise des clefs.~~

Article 31

- ~~— Pour la tenue de la comptabilité de l'immeuble, le gérant **syndic** ouvrira un compte en banque. Ce compte est destiné à payer tous les frais, charges et dépenses concernant les parties communes et à recevoir toutes les recettes. Tous mouvements de fonds se feront exclusivement par ce compte.~~
- ~~— Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée générale ordinaire, et ce, les mardi et vendredi de 14 à 17 heures, le gérant **syndic** devra tenir ses comptes, avec les pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacement des documents.~~
- ~~— Indépendamment de la reddition annuelle des comptes, le gérant **syndic** devra tous les semestres, remettre un relevé de compte à chaque propriétaire.~~

Article 32 : Provision

- ~~— Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété chaque propriétaire d'un lot privatif payera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de 8 mois et est fixée à vingt-trois francs **0,57 €**, à multiplier par le nombre de quotités que possèdent, dans les parties communes de l'immeuble les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période de huit mois. AMELINCKX se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble et se chargera de la transmettre au syndic.~~
- ~~— Au cas où le propriétaire vendrait son bien, ladite provision lui sera restituée après déduction des charges restant dues, s'il échet, il en donnera quittance au syndic.~~
- ~~— Un propriétaire ne peut de son propre chef, transmettre son droit à la provision au nouvel acquéreur, une telle transaction serait nulle et non avenue, seul le syndic étant habilité pour régler ces matières.~~
- ~~— Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de cette provision, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause la couverture de huit mois de charges.~~

- ~~— En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution des travaux importants, le gérant **syndic** pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.~~

Article 33 : Paiement des charges communes

- ~~— Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après un délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de VINGT-CINQ FRANCS **0,61 €** par jour de retard à dater de l'expiration du dit terme.~~
- ~~— Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à CINQUANTE FRANCS **1,24 €** par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à La Poste par le gérant **syndic** d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.~~
- ~~— Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, titulaire d'un mandat irrévocable lui attribué par les présentes et de durée égale à la durée ou il est en fonction.~~

Article 34 : Recouvrement des charges communes

- ~~— Le gérant **syndic** est autorisé pour le recouvrement des charges communes :~~
 - ~~a) À assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. À cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers. Les copropriétaires lui donnent mandat express et irrévocable à cette fin.~~
 - ~~b) À toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au gérant **syndic** par chacun des copropriétaires pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le gérant **syndic** lui a donné quittance.~~
 - ~~c) À réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.~~

Article 35 : Mutation des lots

- ~~— Toute mutation, qu'elle soit par décès ou entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, doit être dans le mois de sa date, notifiée au gérant **syndic** par le nouveau propriétaire, et ce, par une lettre recommandée à La Poste.~~
- ~~— Dans les deux mois de la réception de cette notification, le gérant **syndic** doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien propriétaire.~~
- ~~— Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau propriétaire est responsable envers les copropriétaires des arriérés incombant à l'ancien copropriétaire.~~
- ~~— Lorsque le gérant **syndic** ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.~~
- ~~— À défaut de notification par le nouveau propriétaire, l'ancien et le nouveau sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.~~

Article 36 : Recettes communes

- Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de l'indivision dans la mesure de leurs quotités dans celle-ci.
- Le gérant **syndic** a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valable quittance.

CHAPITRE V – TRAVAUX

Article 37

- ~~— Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement qui concernent les choses communes, se subdivisent comme suit :~~

- ~~a) Travaux nécessaires et urgents~~

~~Ces travaux, quelle que soit leur importance, seront décidés d'office par le gérant **syndic**.~~

- ~~b) Travaux nécessaires mais non urgents~~

~~Ces travaux, pour autant que leur coût ne dépasse pas CINQ CENTS FRANCS **12,40 €** par appartement sur base de l'index des prix de détail à la consommation~~

~~au premier janvier 1970 seront décidés par le gérant **syndic** après avis favorable du Conseil de gérance **copropriété**, si celui-ci a été créé.~~

~~Si le coût des travaux dépasse la somme de CINQ CENTS FRANCS **12,40 €** par appartement, ils ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.~~

~~c) Travaux de transformation, de modification ou d'amélioration des parties ou installations communes~~

~~Ces travaux ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale le statuant à la majorité de 75 % des quotités représentées.~~

 Il existe trois types de travaux :

- Réparations et travaux urgents
- Réparations et travaux indispensables, mais non urgents
- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

Article 38

~~— Les travaux de peinture et le lavage aux façades, y compris aux châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du gérant **syndic** après décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.~~

~~— Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment express de l'assemblée générale, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, encore qu'il en supporterait les frais, les châssis, les volets, les persiennes et les portes extérieures de son appartement, de même que les murs et plafonds de ses terrasses.~~

CHAPITRE VI – LA CONCIERGE

Article 39

~~— Le gérant **syndic** engage, surveille et révoque la concierge, dont il fixe le salaire.~~

~~— Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.~~

~~— La concierge assume la surveillance de l'immeuble. Elle doit signaler au gérant **syndic**, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.~~

- ~~— Elle doit assurer le nettoyage et l'entretien ordinaire de toutes les parties et installations communes de l'immeuble, y compris les trottoirs, les cours et jardins, les aires d'accès aux parties communes et privatives.~~
- ~~— Elle doit accepter tous les plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble et les remettre à leur destinataire au plus tek, pour autant que cette acceptation n'entraîne pas le paiement d'une somme quelle qu'elle soit.~~
- ~~— Elle surveille les lots privatifs en cas d'absence des occupants mais sans engager sa responsabilité ou celle de la copropriété.~~
- ~~— La concierge ne peut exécuter de travaux pour le compte des occupants de l'immeuble.~~
- ~~— Les taches de la concierge sont définies dans un règlement particulier qui est arrêté par l'assemblée générale et qui peut être modifié par elle.~~

CHAPITRE VII – RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 40

- ~~— Le présent règlement de copropriété peut être complété par un règlement d'ordre intérieur ou par des règlements particuliers arrêtés par l'assemblée générale qui statue à la majorité simple des voix.~~
- ~~— Ces règlements ne sont pas de droit réel et leur transcription n'est donc pas nécessaire.~~
- ~~— Ces règlements peuvent être modifiés par l'assemblée générale statuant comme dit ci-dessus.~~
- ~~— Le respect de ces règles doit être imposé dans tout acte de cession et dans tout bail.~~
- ~~— En cas d'infraction à ces règlements, comme en cas d'infraction à une disposition du présent règlement de copropriété, l'assemblée générale peut obliger un propriétaire à résilier le bail conclu avec l'occupant défaillant, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts s'il y a lieu.~~

CHAPITRE VIII - ANTENNES RADIO – TÉLÉVISION

Article 41

- ~~— Tous les frais afférents aux antennes communes de radio ou de télévision seront supportés par tous les copropriétaires d'appartements ou de flats en proportion de leurs quotités dans l'immeuble et même par ceux dont l'appartement ou le flat ne serait pas raccordé.~~

- ~~L'assemblée générale peut décider à la majorité simple des voix de toutes transformations concernant ces antennes et qui auraient pour objet d'élargir les possibilités de réception. Dans pareil cas, les charges et travaux de transformation incomberaient à tous les copropriétaires, même à ceux dont les lots ne seraient pas raccordés.~~

CHAPITRE IX - APPAREILLAGE POUR LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET CONTRE LA POLLUTION DE L'AIR

Article 42

- ~~Conformément au cahier des charges, AMELINCKX peut installer ou faire installer dans l'immeuble tout appareillage contre la pollution de l'air ou pour la protection contre l'incendie, qui lui paraît le mieux approprié, le cas échéant, et en se conformant aux stipulations des autorités compétentes.~~
- ~~Si ces appareillages n'ont pas été prévus par AMELINCKX, l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider leur installation ou leur placement à la simple majorité des voix, et le gérant **syndic** reçoit, dans ce cas, mandat irrévocable pour passer toute convention à cet effet au nom et pour compte des copropriétaires.~~
- ~~Les mêmes règles sont d'application pour le placement des compteurs individuels (électricité, gaz, eau chaude et froide, chauffage, etc.).~~

CHAPITRE X **VI - ASSURANCES**

Section I – Généralités

Article 43 (**obsolètes)**

~~a/AMELINCKX jouit d'une entière liberté quant à la décision de souscrire aux assurances obligatoires et de souscrire ou non des assurances non obligatoires qui lui paraîtraient cadrer avec l'intérêt du bâtiment.~~

~~b/Toutes les assurances concernant le bâtiment sont ou seront souscrites aux conditions les plus avantageuses possibles et auprès de compagnies d'assurances de première importance.~~

~~c/La communauté des copropriétaires est tenue de reprendre les assurances souscrites par AMELINCKX et d'en payer les primes sans qu'AMELINCKX puisse être inquiété de quelque façon que ce soit à ce sujet.~~

Section II **I - Énumération des assurances**

A. Assurances du bâtiment

Article 44— 38 : Incendie

- Les assurances suivantes seront obligatoirement souscrites par la copropriété pour couvrir l'immeuble, parties privatives, parties communes, dépendances, contre les risques suivants :
 - Incendie,
 - chômage immobilier,
 - recours des voisins et/ou occupants,
 - recours des locataires,
 - le risque électrique,
 - frais de déblai et démolition et frais de sauvetage,
 - foudre et chute d'avions, explosion.

Article 45— 39: Dégâts des eaux

- Une assurance doit être conclue pour couvrir contre les dégâts des eaux tant les parties communes que les parties privatives de l'immeuble ainsi que le recours des voisins et/ou cooccupants et/ou locataires.

B. Les assurances responsabilité civile

Article 46— 40: Responsabilité civile

- Une assurance doit être conclue pour couvrir la responsabilité des copropriétaires ou de leurs mandataires dans les cas suivants :
 - dommages du fait du bâtiment et des antennes, qu'il s' agisse de parties communes ou de parties privatives
 - dommages du fait des ascenseurs et appareils de levage utilisés dans le bâtiment
 - dommage du fait du personnel employé par la copropriété.

C. Les assurances accident de travail

Article 47— 41: L'assurance Loi

- Une assurance doit être conclue pour couvrir les risques d'accident au personnel.

Section III II- Détermination et souscription des polices - Paiement des primes

Article 48 ~~42~~

- L'assemblée générale détermine pour chaque police d'assurance ci-dessus les capitaux à assurer et leur indexation éventuelle.

Elle fixe la durée des contrats à intervenir.

Elle peut faire couvrir les risques complémentaires non prévus à la Section II- I ci-dessus, notamment le bris de glace, la tempête, le vol et l'incendie du mobilier et matériel communs.

- Elle choisit les courtiers et compagnies d'assurances avec lesquels elle entend contracter et elle détermine avec eux les conditions générales et particulières des polices, sans préjudice de l'application de l'article 43 (premières assurances)(obsolète)
- Toutes ces décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

Article 49 ~~43~~

- Chaque copropriétaire s'oblige à respecter toutes les clauses des polices d'assurances et s'oblige à les imposer à tout occupant de son lot privatif.

Article 50 ~~44~~

- Les polices seront souscrites au nom de la communauté des copropriétaires présents et futurs de l'immeuble.
- Les originaux seront conservés comme les autres actes et documents de la copropriété, mais chaque copropriétaire en recevra une copie complète à ses frais.
- Le gérant **syndic**, en exécution des décisions de l'assemblée générale, souscrit les polices d'assurances, acquitte les primes et encaisse les indemnités.
- En cas d'urgence, le gérant **syndic** a le droit de souscrire des couvertures provisoires et même une augmentation provisoire des capitaux assurés.

Article 51 ~~45~~

- Les primes des contrats d'assurances auxquelles l'assemblée générale décide de souscrire sont considérées comme charges communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf ce qui sera dit aux articles 52, 54, 55 et 56. **46, 48, 49 et 50**



Article 52—46

- En rapport avec les polices énumérées à la Section II— I et à la condition qu'il en supporte les charges et primes, chaque copropriétaire peut contracter, par l'intermédiaire du courtier de la copropriété, pour son compte personnel, une assurance complémentaire couvrant :
 - a) Les capitaux supplémentaires, soit que le copropriétaire juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il ait apporté des améliorations à son bien.
 - b) Des risques non retenus par l'assemblée générale.
- Dans ce cas, le copropriétaire a seul de droit à l'indemnité allouée par suite de l'assurance complémentaire.

Article 53—47

- Il incombe à chaque occupant de l'immeuble de contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et les risques accessoires usuels, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

Section IV—III- Aggravation des risques

Article 54—48

Tout copropriétaire qui,

- par son fait personnel,
- par le fait de personnes dont il répond
- ou par le fait de celui qui occupe son bien, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit,



est la cause de l'application d'une tarification d'assurance plus élevée que celle qui aurait été appliquée sans son fait personnel, le fait des personnes dont il répond ou le fait de celui qui occupe son bien,

supportera seul les suppléments de primes, et les surcroûts de dépenses d'assurances qui en découlent pour couvrir l'immeuble ou le complexe immobilier même dans son ensemble, conformément aux articles 44 et 45 38 et 39 ci-dessus.

Article 55—49

- 
- Si plusieurs copropriétaires se trouvent dans le cas de l'application de l'article 54—48 , les suppléments dont question ci-dessus seront payés par chacun d'eux selon les bases à convenir entre eux.

À défaut d'accord de ces copropriétaires, la répartition entre eux des suppléments sera fixée souverainement et en dernier ressort par le courtier négociateur des polices souscrites ; ce dernier statuera en amiable compositeur et il déterminera les frais incombant à chacune des parties. Il sera dispensé de toute formalité de procédure.

Article 56 – 50

- Chaque copropriétaire est responsable de l'insuffisance du capital assuré qui résulterait de l'augmentation apportée par lui à la valeur des biens assurés.
- Chaque copropriétaire doit donc, dans ce cas, communiquer au courtier négociateur des polices souscrites ou au **gérant syndic** l'augmentation de la valeur qu'il projette et si, de ce fait, les capitaux assurés en faveur de la copropriété doivent être augmentés, le **gérant syndic** fera adapter les polices d'assurances pour couvrir cette augmentation à moins que celle-ci ait déjà fait l'objet d'une assurance complémentaire suffisante, selon les modalités de l'article 52 46 ci-dessus.
- Le supplément de prime qui en résulterait serait à la charge du copropriétaire responsable de l'augmentation de valeur.

Section V-IV Sinistre et paiement des indemnités

Article 57 – 51

- En cas de sinistre affectant un ou plusieurs lots privatifs, sans affecter les parties communes, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées entre les mains des copropriétaires ou ayants-droits sinistrés, qui s'obligent à remettre leurs lots en parfait état.

Article 58 (obsolète)

- En cas de sinistre affectant les parties communes, avant leur réception, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées soit à AMELINCKX, soit au gérant selon que le risque de la chose est supporté par AMELINCKX ou par la copropriété.

Article 59 – 52

- En cas de sinistre affectant les parties communes, après leur réception, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées au **gérant syndic**.

Article 60 – 53

- Pour les cas qui n'ont pas été prévus aux articles 57 51, 58 et 59 52, ci-dessus, l'indemnité sera payée entre les mains de qui supporte le risque de la chose assurée.

Article 61 54

- a) En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction des parties communes, le supplément sera à charge de celui qui supporte le risque de la chose assurée.

Si ce risque est à charge des copropriétaires, le supplément sera supporté par chacun d'eux dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction de lots privatifs, le supplément sera à charge du ou des copropriétaires sinistrés.

- b) Toutefois, si l'insuffisance de l'indemnité résulte de la non observation des obligations souscrites aux articles 54 et 56 48 et 50 ci-dessus, l'auteur de l'omission devra rembourser ce supplément.

Article 62 55

- Les indemnités qui seraient dues en exécution des polices responsabilité civile et accidents du travail seront versées directement aux victimes par le courtier ou par la compagnie.

Section VI V- Destruction partielle ou totale de l'immeuble

Article 63 56

- Le degré de destruction soit total, soit partiel est déterminé à dire d'expert.

Article 64 57

- Chacun des copropriétaires contribue aux frais de reconstruction des parties communes dans la proportion de ses quotités dans lesdites parties communes.

~~Les copropriétaires s'obligent à fournir leur quote-part dans les conditions prévues au compromis de vente.~~

- L'assemblée générale peut exiger la consignation des quotes-parts des copropriétaires avant d'entamer les travaux.

Article 65 58

- La copropriété peut contraindre par toute voie de droit un défaillant à acquitter sa part dans les frais de reconstruction.

Article 66 59



PRINCIPES

- L'assemblée générale peut, à la majorité des 3/4 des voix présentes ou représentées décider :

* soit de ne pas reconstruire l'immeuble,

* soit de le reconstruire sur base des plans primitifs,

* soit encore de le reconstruire sur base d'autres plans.

* soit de reconstruire l'immeuble sur un autre terrain.

~~— Le copropriétaire dont l'appartement est grevé d'hypothèque sera toujours censé présent ou représenté et sera toujours censé voter pour la reconstruction, à moins qu'il n'apporte à l'assemblée générale soit la preuve de la mainlevée, soit l'autorisation par ses créanciers hypothécaires de ne pas voter la reconstruction.~~



-La destruction totale ou partielle de l'immeuble (parties communes) implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

-La destruction même totale de l'immeuble (parties communes) n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision subsiste puisqu'au minimum il reste l'indivision de terrain

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotes-parts dans les parties commune générales, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

-En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les règles ci-dessus seront appliquées.

DECISIONS D'AG

-L'AG décide :

*1.-à la majorité des 4/5èmes de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée, en cas de destruction partielle de l'immeuble

La reconstruction se fera sous la surveillance du syndic qui payera les travaux à l'aide des indemnités.

-Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires, en fonction de ce qui est détruit, au prorata de leur quote-part dans les parties communes générales , au tableau figurant dans l'acte de base : le supplément sera à la charge des copropriétaires et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal seront dus de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

-Si, au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires , en fonction de ce qui est détruit, au prorata de leur quote-part dans les parties communes générales , au tableau figurant dans l'acte de base

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

-Cette décision est prise au minimum à la majorité des quatre cinquièmes des voix, étant entendu que :

- si l'unanimité n'est pas atteinte, l'ACP doit saisir le juge de paix, dans un délai de 4 mois, à compter de la date à laquelle l'AG a eu lieu.

L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'AG, n'ont pas approuvé la décision.

L'exécution de la décision de l'AG est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'AG

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

-Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge, au prorata de leur quote-part dans les parties communes générales , au tableau figurant dans l'acte de base : le supplément sera à la charge des copropriétaires et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal seront dus de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale

-Si, au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans les parties communes, au tableau figurant dans l'acte de base

*3.-à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, de la démolition et de la reconstruction **totales de l'immeuble**, lorsqu'elles ne sont pas dues par des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

-Dans ce cas, l'indemnité et le prix de vente du terrain et des ruines seront répartis entre les propriétaires au prorata de dans les parties communes générales, au tableau figurant dans l'acte de base



FRANCHISES

-Les franchises seront réglées comme suit lorsque le contrat d'assurance souscrit par l'intermédiaire du syndic prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par:

1. l'association des copropriétaires, au titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune.

2. le propriétaire d'une entité privative, si le dommage trouve son origine dans son entité privative.
3. les propriétaires des entités privatives, au prorata des quotités de chacun d'eux, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs entités privatives.

Article ~~67~~ 60

- En cas de non reconstruction, le régime de la copropriété ne prend pas fin : l'AG doit voter la dissolution.

Les parties de la résidence sont licitées dans les conditions décidées par l'assemblée générale et le produit de la licitation ainsi que l'indemnité d'assurance sont partagés entre les copropriétaires conformément à leurs droits.

Section VII VI- Mandat donné au gérant syndic

Article ~~68~~ 61

- En cas de sinistre affectant les parties communes, le gérant syndic a mandat irrévocable de :
 - * désigner un expert de son choix et aux frais des copropriétaires,
 - * de traiter avec les assureurs des indemnités revenant à la copropriété,
 - * d'en encaisser le montant et d'établir le cahier des charges des travaux de réfection
 - * et de faire exécuter lesdits travaux.
- Si un différend devait surgir avec les assureurs pour le règlement des indemnités, le gérant syndic en référerait à l'assemblée générale, qui décidera à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

CHAPITRE VII PROVISIONS POUR LES FRAIS ET HONORAIRES JUDICIAIRES ET EXTRA-JUDICIAIRES

Article 62 PROVISIONS POUR LES FRAIS ET HONORAIRES JUDICIAIRES ET EXTRA-JUDICIAIRES

Principe



Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs

Exception

Quand on est dans l'hypothèse du vote de la destruction ou de la reconstruction totale de l'immeuble, à la majorité seulement des quatre cinquièmes des voix : dans le cas, l'ACP doit aller devant le Juge de Paix et tous les frais et honoraires judiciaires et extraordinaire de cette action sont toujours à la charge de l'ACP, sans participation des copropriétaires contre qui l'action a été dirigée



Article 63 HONORAIRES ET DEPENS

-Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

-Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le Juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

-Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

-Dans l'hypothèse du vote de la destruction ou de la reconstruction totale de l'immeuble, à la majorité seulement des quatre cinquièmes des voix, l'ACP doit aller devant le Juge de Paix et par dérogation à l'article 1017 du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'ACP.



CHAPITRE VIII-CESSION ET TRANSFERT POUR CAUSE DE MORT

Article 35 : Mutation des lots

- ~~— Toute mutation, qu'elle soit par décès ou entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, doit être dans le mois de sa date, notifiée au gérant **syndic** par le nouveau propriétaire, et ce, par une lettre recommandée à La Poste.~~
- ~~— Dans les deux mois de la réception de cette notification, le gérant **syndic** doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien propriétaire.~~
- ~~— Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau propriétaire est responsable envers les copropriétaires des arriérés incombant à l'ancien copropriétaire.~~
- ~~— Lorsque le gérant **syndic** ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.~~
- ~~— À défaut de notification par le nouveau propriétaire, l'ancien et le nouveau sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.~~

Article 64

- a) Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :
 - 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
 - 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises ;
 - 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
 - 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les 20 jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé ci-dessus, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant

CHAPITRE IX:- DISSOLUTION — LIQUIDATION

Article 65

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

-La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

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

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

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

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

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

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

Les articles 2.87 à 2.89, 2..97 à 2.102, 2.106 et 2.147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Cet acte contient :

- 1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;
- 2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

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

CHAPITRE X :CONTENTIEUX – ACTIONS EN JUSTICE

Article 66

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

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

- b) Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Il décide seul de toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires pour récupérer les charges.

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

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

g) Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

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

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

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

j) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

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

k) Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut

également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

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

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

À peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé

à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

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

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

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

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

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

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

- p) Règlement des différends

CHAPITRE XII – LITIGES

Article 70

- ~~— Tous litiges à l'exclusion de ceux qui relèvent du Juge des Référé, relatifs à l'interprétation, la validité ou l'exécution du présent règlement ou des règlements annexes, seront soumis à l'assemblée générale qui statuera à la majorité simple des voix.~~
- ~~— Si les parties ne se conforment pas à la décision de l'assemblée générale dans le délai éventuellement imparti, le litige sera alors soumis aux tribunaux compétents, sauf si les parties conviennent de régler le différend par voie d'arbitrage.~~

-En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic les difficultés relatives au Règlement général de copropriété ou au Règlement d'ordre intérieur seront portées devant l'assemblée générale.

-Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'assemblée, il sera soumis au Juge de Paix compétent

-En cas de litige, ou de non-paiement par un copropriétaire, les demandes de paiement des provisions et des sommes dues pour les dépenses communes seront soumises au Juge de Paix compétent



-Arbitrage – médiation – droit collaboratif

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

CHAPITRE XI SOLIDARITÉ POUR LE PAIEMENT DES CHARGES

Article 67

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

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

CHAPITRE XII : COMPTABILITÉ - CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT DES SOMMES DUES

Article 68

COMPTABILITÉ

-Le syndic est chargé 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.

-Le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier à la fin de l'exercice comptable qui va du 1.1. au 31.12

-Le Syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet

-Le syndic devra les communiquer un mois à l'avance au Conseil de copropriété et au commissaire aux comptes , lequel doit communiquer son rapport au syndic 8 jours avant l'AG

-Ces comptes annuels seront clôturés en fin d'année comptable, qui va du 1.11 au 31.10.

-Aux comptes tenus par le Syndic, seront centralisées les opérations comptables concernant les copropriétaires; les intérêts éventuels bonifiés à ce compte feront partie des recettes communes, le tout sera exécuté sous le contrôle et les directives éventuelles de l'assemblée générale.

-Pendant la durée de son mandat, le Syndic aura seul la signature de ces comptes.

-Durant l'année, le syndic, sur demande , doit permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.

-Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune-

Pour faire face aux dépenses courantes, le syndic réclamera aux propriétaires une provision dont le montant maximum sera fixé par l'assemblée générale et versé au compte indiqué par le syndic.

-Les appels de fonds se feront chaque mois trimestre selon les quotes-parts de chacun dans la copropriété.

-Le paiement des relevés de comptes n'emporte pas nécessairement approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort exclusif de l'assemblée générale.

-En ce qui concerne les appels de fonds et la remise des comptes, le syndic pourra s'adresser directement à chaque propriétaire.

-Le syndic est chargé de récolter les recettes qui proviendraient des choses communes.

Article 34 : RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES

À défaut de paiement par les copropriétaires des sommes leur réclamées, le syndic peut décider seul de prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges :

Le gérant syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

*À assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

À cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers. Les copropriétaires lui donnent mandat express et irrévocable à cette fin.

*À toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au gérant syndic par chacun des copropriétaires, par la signature de l'acte notarié et l'adhésion qui en découle aux statuts constitutifs d'un contrat d'adhésion, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le gérant syndic lui a donné quittance.

*À réclamer aux copropriétaires, après décision d'AG, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Ces mesures énumérées en premier et dernier lieu ci-dessus peuvent être prises conjointement suivant les circonstances.

*en cas de vente, l'association des copropriétaires dispose d'un privilège qui naît lors de la passation de l'acte notarié sur le lot vendu dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot

Ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Rapports avec les propriétaires

-À l'exception de ce qui est dit ci-dessus concernant la délégation de loyers, le syndic n'a de rapports juridiques concernant les comptes qu'avec les copropriétaires du complexe.

Fonds de réserve et fonds de roulement – fonds permanent de roulement

-En vue de faire face aux dépenses liées aux charges communes, et ce conformément à la loi, il sera créé :

- un fonds de roulement ;
- un fonds de réserve.

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

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

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

*Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est-à-dire au paiement de travaux incombant toujours à un propriétaire et non à un locataire tels que peintures des cages d'escaliers, réparations au gros-œuvre de la toiture, renouvellement des cabines ou des machineries d'ascenseurs, ... la présente énumération, donnée à titre d'exemple, est non limitative.

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

*Le fonds de réserve ainsi constitué par les versements de chaque propriétaire reste la propriété de l'association des copropriétaires, mais demeure bloqué en vue de son affectation précisée comme ci-dessous.

*Les intérêts produits par ce fonds de réserve s'ajouteront à celui-ci.

*L'AG décide également comment le fonds de réserve est géré

-Ces fonds sont alimentés suite à des décisions d'AG

-Le syndic gère également un fonds permanent auquel chacun participe lors de son acquisition, comme exposé ci-après: ce fonds sert à faire si nécessaire la transition entre 2 appels de fonds de roulement , voire de 2 appels fonds de réserve

Article 32 : Provision

-En effet, pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété chaque propriétaire d'un lot privatif payera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de 8 mois et est fixée à ~~vingt-trois francs~~ 0,57 € (TOUJOURS CE MONTANT ?) , à multiplier par le nombre de quotités que possèdent, dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période de huit mois.

~~AMELINCKX~~ Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble et se chargera de la transmettre au syndic.

~~Au cas où le propriétaire vendrait son bien, ladite provision lui sera restituée après déduction des charges restant dues, s'il échet, il en donnera quittance au syndic.~~

~~Un propriétaire ne peut de son propre chef, transmettre son droit à la provision au nouvel acquéreur, une telle transaction serait nulle et non avenue, seul le syndic étant habilité pour régler ces matières.~~

~~Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de cette provision, laquelle doit rester intacte.~~

Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause la couverture de huit mois de charges.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution des travaux importants, le gérant **syndic** pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

RÈGLES DE CALCUL DES DITS APPELS

-Les appels de fonds se feront en proportion des quotités de chacun dans la copropriété

EN CAS DE VENTE

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

***fonds de roulement :**

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

***fonds de réserve**

Le nouvel acquéreur est subrogé dans tous les droits du vendeur dans ledit fonds, lequel est ainsi de plein droit transféré au nouvel acquéreur, ledit fonds étant considéré comme accessoire inséparable du bien et le suivant automatiquement.

*fonds permanent de roulement

Au cas où le propriétaire vendrait son bien, ladite provision lui sera restituée après déduction des charges restant dues, s'il échet, il en donnera quittance au syndic.

Un propriétaire ne peut de son propre chef, transmettre son droit à la provision au nouvel acquéreur, une telle transaction serait nulle et non avenue, seul le syndic étant habilité pour régler ces matières.

Le mode de fonctionnement financier est le suivant :

Lors de l'AG annuelle qui se tient durant la première quinzaine de février , les comptes de l'exercice comptable écoulé, soit du 1.1 au 31.12, sont examinés et approuvés ou non, après que le commissaire aux comptes ait exposé son rapport annuel

Deux budgets sont votés :

-celui du fonds de roulement légal : sur base habituellement du montant des charges communes générales réelles de l'exercice comptable écoulé

-celui du fonds de réserve légal: le fonds de réserve étant constitué depuis plus de 5 ans de la réception provisoire des parties communes du complexe, chaque année l'AG doit voter une contribution pour l'exercice comptable à venir de minimum 5% de la totalité des charges communes ordinaires du complexe de l'exercice comptable précédent ; elle peut décider à la majorité des 4/5èmes des voix de ne pas alimenter annuellement ce fonds

Le budget :

-fonds de roulement est doit ensuite être payé par les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, qui figurent dans l'acte de base,

-fonds de réserve est doit ensuite être payé par les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, qui figurent dans l'acte de base, sur base de ce qui a été décidé en AG

Le syndic envoie à chaque propriétaire durant le nouvel exercice, à chaque mois, les sommes individualisées qu'il est invité à payer à l'échéance

CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT DES SOMMES DUES

Article 33 : Paiement des charges communes

~~Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes.~~

Tout compte (cela vise toute somme réclamée au titre de provisions ou d'appels ou de charges réelles, dans le cadre du fonds de roulement, fonds de réserve ou d'appels spéciaux) doit se solder dans les 15 jours de l'invitation à payer

~~Le copropriétaire resté en défaut de paiement après un délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de VINGT CINQ FRANCS 0,61 € par jour de retard à dater de l'expiration du dit terme.~~

A défaut d'être réglé dans ce délai, le compte est majoré automatiquement de plein droit et sans mise en demeure, à l'expiration de l'échéance conventionnelle, de l'intérêt au taux légal majoré de 3 % au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal.

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

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

Le coût :

*des rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé,

*Et de la mise en contentieux du dossier, par le syndic

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

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

~~Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à CINQUANTE FRANCS 1,24 € par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à La Poste par le gérant syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.~~

~~Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, titulaire d'un mandat irrévocable lui attribué par les présentes et de durée égale à la durée ou il est en fonction.~~

CHAPITRE XIII : DIVERS

Article –69 : Renvoi au Code civil et impérativité

- Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.84 à 3.100 cc
- Les dispositions des articles 3.84 à 3.100 cc sont impératives.



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

Article 70: Langue

-La tenue des documents de copropriété se fera en français

Article 71

Pour l'exécution des présentes, l'élection de domicile est faite par l'ACP en son siège

CHAPITRE XIII ~~XIV~~ – ÉLECTION DE DOMICILE

Article 71 ~~72~~

Chaque propriétaire fait l'élection de domicile dans l'immeuble, sauf pour lui de notifier au gérant **syndic** une autre élection.

CHAPITRE XIV - MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Article 72

- a) ~~es articles suivants ne peuvent en aucun cas être modifiés : articles 3, 9, 12, 22, 29, 30, 42, 43, 58.~~
- b) ~~les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple des voix : articles 1 et 11.~~
- c) ~~Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires représentant les $\frac{3}{4}$ des quotités dans l'immeuble et statuant à la majorité des $\frac{2}{3}$: articles 6, 7, 14 à 21, 23 à 27, 31 à 41, 44 à 57, 59 à 71.~~
- d) ~~Les articles suivants ne peuvent être modifiés que du consentement unanime de tous les copropriétaires : articles 2, 4, 5, 13 et 72.~~

Élection de domicile

~~Pour l'exécution des présentes, la comparante fait l'élection de domicile en l'étude du Notaire Michel KLEINERMANN soussigné.~~

~~Le comparant reconnaît qu'il lui a été donné lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.~~

DONT ACTE

~~Fait et passé à Liège en l'Étude.~~

~~Lecture faite, les comparants et le Notaire ont signé.~~

~~Enregistré à Liège 4, le 19 Avril 1973, volume 1354, folio I, case 17~~

~~Le receveur : KIRFEL.~~

~~Règlement d'ordre intérieur à part~~

~~De la Résidence Adolphe Max~~

 **~~boulevard Adolphe Max, 48-50 — 1000 Bruxelles~~**

Il faut choisir

**EXTRAIT DU REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE A
REMETTRE PAR LES BAILLEURS :**

 ***AUX LOCATAIRES**

***OU TITULAIRES D'UN DROIT REEL OU PERSONNEL,**

OU D'UNE AUTORISATION,

LEUR PERMETTANT DE VIVRE DANS LES LIEUX

En principe, chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage. La vie en communauté exige de chacun le respect de certaines règles.

Il va donc de soi que les propriétaires qui mettent leur bien en location ont l'obligation de communiquer le règlement à leurs locataires. Ce règlement devra être annexé à la copie du bail afin qu'il soit opposable en cas de contestation.

1. Accès à l'immeuble

- Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (également garages) soient toujours soigneusement fermées. **Sécurité**
- Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence.
- Les portes sont munies de poignées. Il convient de s'en servir car il n'est pas possible d'essuyer les vitres continuellement. Les traces de doigts donnent un aspect négligé.
- Les paillasons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, et surtout en cas de mauvais temps.
- L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour des familiers, des visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant.

2. Occupation des appartements

- Tous les appartements doivent être occupés, décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront pas servir de maison de passe, ni d'habitation à toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs.

3. Emploi des ascenseurs

- L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère :
 - i) L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants non accompagnés d'un adulte ;
 - j) Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine et doit être strictement respecté ;
 - k) Le transport au moyen de l'ascenseur d'objets encombrants qui pourraient occasionner des dégâts est interdit, ainsi que l'emploi de l'ascenseur pour les déménagements ;
 - l) Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps ;

- m) Les occupants doivent en avertir leurs fournisseurs
- n) En cas de négligences répétées, l'accès de l'ascenseur peut être interdit aux contrevenants
- o) L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie
- p) L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence un membre du Conseil de gérance **copropriété** ou le syndic.

4. Bruit

- Le problème du bruit est toujours très délicat.
- Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes dans un immeuble on réduit de façon importante leur inconvénient, à savoir :
 - Ne claquez pas les portes ;
 - Réduisez la puissance de votre TV et de votre radio ;
 - Évitez l'usage des robinets et les bains au milieu de la nuit ;
 - Ne vous interpellez pas à haute voix dans les parties communes (paliers, halls, ...) ;
 - Ne conservez pas de chaussures aux pieds pour circuler dans les appartements ;
 - Ne faites pas de travaux et ne déplacez pas de meubles et objets lourds durant la soirée ou la nuit ;
 - Évitez les jeux bruyants des enfants ;
 - Ne laissez pas les chiens seuls dans l'appartement.
- Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

5. Aspect de l'immeuble

- Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :
 - Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou sur les terrasses ;
 - Ne pas exposer des vêtements ou des essuies (par ex. dans les cuisines), de telle façon qu'ils soient visibles de la rue ;
 - Jouets, journaux et périodiques ne peuvent pas être empilés sur les tablettes des fenêtres ;
 - Sur les sonnettes, boîtes aux lettres et dans les cages d'escalier, on ne peut mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréées par le syndic et le Conseil de gérance **copropriété** ;

- Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et fera remplacer immédiatement les carreaux fêlés ou cassés ;
- Les parties communes, en particulier les entrées, escaliers, paliers doivent être, en tout temps, libres de tout objet.
- Les étiquettes nominatives à placer sur les boîtes aux lettres et sonnettes et doivent être commandées auprès du syndic

6. Propreté de l'immeuble

- IL EST INTERDIT :

- D'exécuter n'importe quel travail ménager (ex. secouer les tapis) dans les parties communes de l'immeuble ;
- De battre des tapis, de la literie sur les terrasses ou par les fenêtres. Les occupants qui emploieraient des combustibles pour feux ouverts ne peuvent conserver ces combustibles que dans leur cave personnelle.

Le transport du dit combustible, de la cave vers les appartements, doit se faire avant 10 H. du matin et entre 20 et 22 H. le soir.

- Le tri sélectif des ordures est obligatoire, de même que l'utilisation des sacs jaunes et bleus imposés par la Ville. Les bouteilles en verre doivent être déposées dans les « bulles » de quartier prévues à cet effet, par les occupants eux-mêmes.
- Il convient de toute façon que l'occupant veille à ne pas salir les parties communes et à respecter le travail du personnel d'entretien.

7. Vélos & voitures d'enfants

- Ceux-ci ne peuvent être parkés que dans les endroits prévus et, en aucun cas, il ne sera toléré de laisser des voitures d'enfants dans les halls communs. Il est interdit de placer des vélos contre les murs de l'immeuble.

8. Animaux domestiques

- Il ne pourra être toléré dans l'immeuble et par appartement qu'un maximum de : un petit chien ou un chat. ; les oiseaux en cage étant acceptés à l'exclusion des perroquets. Tous ces animaux doivent être dressés de manière à ne pas déranger les voisins. Les règles élémentaires de propreté et d'hygiène seront respectées, tant dans les appartements que dans les parties communes.
- Les dégâts, dégradations, nuisances que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire étant entendu au surplus que le syndic a tout



pouvoir pour décider d'agir en justice pour obtenir un jugement condamnant le propriétaire de l'animal à éloigner ce dernier de la résidence, le cas échéant sous peine d'une astreinte en cas de non application jugement à intervenir.

- Le propriétaire de l'animal est débiteur des dégâts causés par son animal. Si le propriétaire de l'animal est un occupant non propriétaire, le propriétaire du bien sera débiteur solidaire des sommes dues au titre de réparations des éventuels dégâts causés par l'animal.

9. Appareils ménagers

- Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions de radio et de T.V.
- L'installation d'une antenne parabolique nécessite, impérativement, l'accord préalable de la copropriété ainsi que l'obtention d'un permis de bâtir.

10. Emménagement & déménagement

- Interdiction d'emménager ou de déménager la nuit, les dimanches et jours fériés et d'utiliser l'ascenseur de la résidence.
- Pour tout emménagement ou déménagement, l'utilisation d'un élévateur extérieur est obligatoire.

Règlement d'ordre intérieur ADK

De la Résidence Adolphe Max

boulevard Adolphe Max, 48-50 - 1000 Bruxelles

Il faut choisir

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

Préalable

SOUS-SECTION VI - DU CARACTÈRE IMPÉRATIF ARTICLE 3.100 DU CODE CIVIL

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

Opposabilité

Article 3.93 §5 du Code civil

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

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

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

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

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

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

A. Obligations légales

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

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

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

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

a) Pouvoirs

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

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

b) Procurations - restrictions

Article 3.87 §7 du Code civil

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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

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

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

c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire se tient durant la **première quinzaine du mois de mars** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

d) Convocations

Article 3.87 §3 du Code civil – extrait :



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

Article 3.87 §3 alinea 3 du Code civil - extrait :

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

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

NB : l'AG du 4.3.2015 a décidé que les copropriétaires qui souhaitent recevoir leur convocation par recommandé se verraient mis en charges privatives les frais du recommandé

Article 3.87 §3 du Code civil dernier aliéna – extrait :

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

Article 3.87 §3 - alinea 2 du Code civil - extrait :

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

e) Ordre du jour

Article 3.87 §3 - alinea 1 du Code civil - extrait :

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

Article 3.87 §4 Code civil :

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

f) Procès-verbal & montant des marchés

– Procès-Verbal

Article 3.87 §10 du Code civil :

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

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

Article 3.87 §12 du Code civil :

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

– Montant des marchés

Article 3.88 §1^{er} 1° c) du Code civil :

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

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

Article 3.89 §5 11° du Code civil :

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

g) Délibération

– Droit de vote

Article 3.87 §6 - 1^{er} alinea du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.87 §9 du Code civil :

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

Article 3.87 §5 du Code civil – extrait :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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

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

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

– **Quorum de présence - Deuxième assemblée**

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

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

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

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

h) Règles de majorité

– Majorité absolue

Article 3.87 §8 du Code civil :

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

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

Article 3.88 §1^{er} 1° b) du Code civil :

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

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

Article 3.82 §2 - alinea 2 du Code civil - extrait :

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

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

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

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

– Majorités spéciales & Unanimité

Article 3.88 §1^{er} 1° & 2° du Code civil :

L'assemblée générale décide :

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

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

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

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

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

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

Article 3.86 §3 du Code civil - extrait :

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

Article 3.88 §3 alinea 2 du Code civil :

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

– **À l'unanimité des voix de tous les copropriétaires**

Article 3.87 §11 du Code civil :

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

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

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

Article 3.88 §3 - 1^{er} alinea du Code civil - extrait :

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

Article 3.97- alinea 3 du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.88 §4 du Code civil :

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

– **Exception prévue par la loi**

Article 3.92 §5 du Code civil :

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

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

Article 3.92 §6 du Code civil :

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

i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

– **Nomination**

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

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

– **Contrat écrit**

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

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

– **Durée du mandat**

Article 3.89 §1er du Code civil - extrait :

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

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

– **Engagement du syndic**

Article 3.89 §1er du Code civil - extrait :

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

– **Restriction - Révocation - Délégation - syndic provisoire**

Article 3.89 §9 du Code civil :

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

Article 3.89 §7 du Code :

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.

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

Article 3.89 §8 du Code civil :

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

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

– **Publicité**

Article 3.89 §2 du Code civil :

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

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

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

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

Article 3.89 §3 du Code civil :

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

– **Responsabilité – Délégation**

Article 3.89 §6 du Code civil :

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

– **Pouvoirs**

Article 3.89 §5 du Code civil :

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

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

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

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

Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables.
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;*
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*

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

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

- Les pouvoirs spécifiquement attribués au syndic sont les suivants, à titre exemplatif, :
- Veiller au bon entretien des parties communes.
- Assurer le fonctionnement des installations communes et fixer les conditions et la mise en fonctionnement de ces installations communes.
- Assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence rend indispensables.
- Tenir la comptabilité de l'immeuble et notamment assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour comptes de la copropriété ; présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et annuellement à l'assemblée générale les comptes généraux.
- Gérer les fonds de réserve, s'il échet
- Conserver le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble et les archives intéressant le copropriétaire et en délivrer les copies conformes, s'il, échet.
- Souscrire au nom des copropriétaires tous les contrats d'assurances.
- Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée et en cas d'urgence prendre toutes les mesures conservatoires qui s'imposent.
- ~~— En exécution des décisions de l'assemblée générale, représenter les copropriétaires en justice, tant en demande qu'en défense. À cette fin, chacun des copropriétaires donne, en souscrivant aux présentes, un mandat contractuel et irrévocable au gérant **syndic** en fonction.~~
- ~~— Il est en outre précisé que le gérant **syndic** a le pouvoir d'agir d'initiative au nom de tous les copropriétaires pour assurer le recouvrement des sommes dues par l'un d'entre eux à la copropriété.~~
- Sauf ce qui est dit au § ci-dessous, le syndic instruit des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques il fera rapport à l'assemblée générale et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article 3.93 §3 - alinea 2 du Code civil :

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

CHAPITRE VI – LE OU LA CONCIERGE

Article 39

S'il y a un concierge dans les lieux, les règles suivantes s'appliquent :

- Le ~~gérant~~ **Après décision d'AG**, le **syndic** engage, surveille et révoque la concierge, dont il fixe le salaire.
- Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.
- Le concierge assume la surveillance de l'immeuble. Il doit signaler au ~~gérant~~ **syndic**, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement ~~d'ordre intérieur.~~ **général de copropriété**
- Il doit assurer le nettoyage et l'entretien ordinaire de toutes les parties et installations communes de l'immeuble, y compris les trottoirs, les cours et jardins, les aires d'accès aux parties communes et privatives.
- Il doit accepter tous les plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble et les remettre à leur destinataire au plus tôt, pour autant que cette acceptation n'entraîne pas le paiement d'une somme quelle qu'elle soit.
- Il surveille les lots privatifs en cas d'absence des occupants mais sans engager sa responsabilité ou celle de la copropriété.
- Il ne peut exécuter de travaux pour le compte des occupants de l'immeuble.

- Les tâches de la concierge sont définies dans un règlement particulier qui est arrêté par l'assemblée générale et qui peut être modifié par elle.

CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ & COMMISSAIRE OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

- Constitution

Article 3.90 §1^{er} du Code civil – extrait :

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

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

Article 3.90 §2 - extrait :

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

- Mission légale

Article 3.90 §1^{er} du Code civil - extrait :

Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.

- Nomination

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

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

- Durée du mandat

Article 3.90 §3 du Code civil – extrait :

Le mandat des membres du Conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

– Exercice de sa mission

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Pour exercer sa mission, le Conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

– Autre mission – Délégation

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

– Rapport annuel

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le Conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

– Vote

Toutes les décisions sont prises à la majorité simple. En cas d'égalité des voix, celle du président sera prépondérante.

2. Commissaire ou collège des commissaires

– Désignation

Article 3.91 du Code civil :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les

comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

– Candidature

À défaut de candidature de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

– Compétences – mission – rapport

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit doit être adressé au moins 8 jours avant de la date prévue de l'assemblée en vue d'y être présenté.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

B. Dispositions particulières de l'immeuble

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se fassent suivant la notion juridique de **personne diligente et raisonnable** (anciennement « bon père de famille »).



La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

En cas de contradiction entre le R.O.I. repris initialement aux statuts et le R.O.I. propre à la copropriété, les dispositions figurant à ce dernier primeront.

C. Protection des données à caractère personnel

Les données personnelles confiées par les propriétaires, titulaires de droits réels, locataires et/ou plus généralement par tout occupant de l'immeuble à l'ACP, le sont dans le strict respect des principes du Règlement général sur la protection des données.

Leur usage est uniquement destiné au bon fonctionnement de l'ACP et elles ne seront, en aucun cas, vendues et/ou transmises à des personnes et/ou des organismes à des fins totalement étrangères à la bonne tenue et à la gestion de l'immeuble. Elles ne pourront d'avantage être utilisées par un des titulaires des données à des fins privées à l'égard d'un autre titulaire.

Les données sont conservées par l'ACP et chaque membre s'astreint à un strict devoir de confidentialité (hors obligations légales ou contractuelles).

Chaque titulaire des données personnelles dispose du droit d'effacement, de rectification ou encore d'opposition dans la mesure où l'exercice de ces droits ne soit pas contradictoire avec une obligation légale.

Toute demande et/ou sollicitation quant aux données personnelles peut être adressée au Président de la dernière assemblée de l'ACP agissant en qualité de responsable du traitement des données à caractère personnel.

D. Traitement des poubelles et ordures

Article 21-6. Propreté de l'immeuble

- Le tri sélectif des ordures est obligatoire, de même que l'utilisation des sacs jaunes et bleus imposés par la Ville.
- Les bouteilles en verre doivent être déposées dans les « bulles » de quartier prévues à cet effet, par les occupants eux-mêmes.+

c) **Adaptation des statuts de la copropriété : point de la situation + décision sur les éléments à rajouter dans le Règlement d'Ordre Intérieur**

Malgré une belle avancée dans la rédaction du projet, Maître LAMBERMONT n'a su tenir le délai pour envoyer le projet avant la convocation. Le point est reporté à l'ordre du jour de l'Assemblée de 2026.

L'Assemblée discute du ROI.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de rajouter les éléments suivants dans le Règlement d'Ordre Intérieur :

- La sortie des poubelles doit se faire la veille du ramassage au soir (actuellement : ramassage le mardi matin) ;
- Les poubelles doivent être mises devant la résidence dans les sacs prévus par la Ville (gris, bleus et verts) ;
- Seuls les déchets verts peuvent être mis dans le conteneur vert ;
- Il est interdit de jeter ses déchets et mégots par les terrasses et fenêtres ;
- Chaque propriétaire doit indiquer les locaux communs à leur éventuel locataire ainsi que leur cave privative.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.779	6.779	0	0