

1. Coordination des statuts 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 (Acte de base et Règlement de copropriété)

2. et Règlement d'ordre intérieur.

De la Résidence d'OUPEYE



rue d'Oupeye, 10 - 12 - 4342 Awans

BCE : 0865.282.362

TABLE DES MATIERES

Acte de base	12
Exposé préalable	14
Dispositions finales.....	17
Loi	17
Transcription hypothécaire	18
Droit d'écriture.....	18
Opposition d'intérêts — Engagements disproportionnés	18
TITRE I - Exposé préalable.....	21
CHAPITRE UNIQUE - Description des biens - Origine de propriété.....	21
A. Les sociétés comparantes Nous ont exposé ce qui suit :.....	21
B. Description du bien	23
C. Origine de propriété	23
D. Situation hypothécaire	26
E. Situation urbanistique	27
E1. Statut administratif des biens	27
I. Mentions et déclarations prévues à l'article 85 du Code wallon	27
II. Les comparants déclarent que les biens faisant l'objet du présent acte de base ne sont	29
III. Les comparants déclarent n'avoir pas connaissance de ce que les biens :	29
E2. Permis d'urbanisme du quinze octobre deux mille.....	29
E3. Permis d'urbanisme du dix-neuf avril deux mil un.....	30
E4. Office wallon de Développement rural.....	31
TITRE II - Déclaration d'intention - Dénomination - Mise sous le régime de la copropriété - Plans	31

CHAPITRE I - Déclaration d'intention-dénomination.....	31
CHAPITRE II - Mise sous le régime de la copropriété - Plans.....	31
Plans.....	41
TITRE III - Composition de la résidence en parties communes et privatives.....	41
CHAPITRE I - Composition de la résidence.....	41
A. Description générale	41
B. Description des parties communes générales à l'ensemble de la résidence	42
C. Description des parties communes spéciales au bloc A	42
D. Description des parties communes spéciales an bloc B	45
E. Description des parties privatives.....	47
Bloc A.....	47
Bloc B.....	48
Remarque générale relative à la division en parties privatives ou communes	51
CHAPITRE II - Tableau des quotités.....	52
CHAPITRE III - Modifications de la résidence	54
CHAPITRE IV - Servitudes.....	58
Servitudes du père de famille propriétaire	58
Servitude d'accès.....	59
« <i>Servitude</i>	62
CHAPITRE V - Statut de la zone arrière	62
Servitude	65
CHAPITRE VI - Chantiers temporaires et mobiles.....	65
TITRE IV Règlement général de copropriété et Règlement d'ordre intérieur ...	66

A. Généralités.....	66
B. Règlement de copropriété.....	67
C. Règlement d'ordre intérieur.....	67
TITRE VI - Modification de l'acte de base.....	68
A. Modification de l'acte de base	68
B. Mandat	70
C. Renonciation au droit d'accession.....	70
D. Conditions régissant la vente	71
A. Conditions générales des ventes	71
I. Propriété et jouissance	71
II. Assurances	72
IV. Arbitrage des réclamations intermédiaires relatives aux parties privatives	74
V. Cahier des charges — Entrepreneur enregistré	75
VI. Début des travaux et délais d'exécution	76
VII. Réceptions provisoire et définitive	78
VIII. Responsabilité du promoteur	83
IX. Exécution et modification des travaux privatifs	84
X. Modification des fournitures de parachèvement	85
XI. Visites de chantier.....	86
B. Cahier des charges	87
Annexes aux statuts	88
TITRE VII— V - Dispositions finales.....	89
A. Dispositions transitoires.....	89
B. Frais de l'acte de base	90
C. Dispense d'inscription d'office.....	90
D. Procuration	90

Règlement général de copropriété.....	93
Généralités	94
SECTION I - Généralités	94
Article 1 : Assemblée générale	94
SECTION II - Assemblée générale.....	95
Article 2 : Composition - Pouvoirs	95
Article 3 : Assemblée générale statutaire et assemblée générale extraordinaire	96
Article 4 : Convocations	97
Article 5 : Représentation - Accès à l'assemblée	98
Article 6 : Bureau - Procès verbaux.....	100
Article 7 : Quorum de présences.....	101
Article 8 : Vote	102
SECTION III - Syndic	112
Article 1 :	123
Article 2 : Servitudes	124
Servitudes du père de famille propriétaire	124
Servitude d'accès.....	125
« Servitude	128
CHAPITRE V II - Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes et des parties privatives	128
A - Parties communes.....	128
B - Parties privatives.....	135
Article 37 6 : Principe.....	135
Article 38 - 7 : Destination des biens privés	136
Article 8 : Communautarisation des travaux aux parties privatives.....	137

Article 40—9 : Réparations urgentes	138
Article 41—10 : Volets - Système antivol	138
C. Parties communes et privatives.....	139
Article 39—11 : Éléments privatifs intéressant la copropriété	139
CHAPITRE II—III - OCCUPATION	140
Article 2—12 : Occupation des biens.....	140
Article 3—13 : Baux	141
Article —14 : Réception	142
Article 5—15 : Utilisation des parties communes.....	142
Article 6—16 : Déménagements	143
Article 7—17 : Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble	143
Article 8—18 : Publicité	144
Article 9—19 : Animaux	144
CHAPITRE III—IV - ENTRETIEN	145
Article 10—20 : Généralités.....	145
Article 11—21 : Entretien régulier des endroits communs.....	146
Article 12—22 : Police de l'ensemble immobilier	146
SECTION I - Charges communes en général	147
Article 12—23 : Principes	147
Article 13—24 : Charges communes générales à l'ensemble de la Résidence	150
Article 14—25 : Entretien des trottoirs, des abords et de la zone de jardin communs à usage commun - Utilisation de la zone de jardin à usage commun.....	151
Article 15—26 : Accès à la Résidence.....	152
Article 16—27 : Charges communes spéciales au bloc A	152

Article 17-28 : Charges communes spéciales au bloc B.....	153
Article 18-29 : Chauffage	153
Article 19-30 : Consommation privée d'eau, de gaz et d'électricité ...	153
Article 20-31 : Ventilation différente des charges communes entre plusieurs entités	154
SECTION II - Réparations	154
Article 21-32 : Pouvoirs	154
Article 22-33 : Obligation des propriétaires ou occupants	155
CHAPITRE III - VII - RÈGLEMENT DES CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES ET SPÉCIALES.....	157
Article 23-34 : Relevés des comptes	157
Article 24-35 : Fonds de roulement	158
Article 25-36 : Fonds de réserve	158
Article 26 : Indivision - Usufruit/nue propriété	159
Article 27 : Mesures de contrainte.....	159
Article 28 : Paiement des relevés	160
Article 29-37 : Rapports avec les locataires	161
Article 30-38 : Bonification d'intérêts.....	161
Article 31-39 : Recettes communes.....	162
CHAPITRE IV - Mutation de biens privés	162
Article 32 : Liste des copropriétaires	162
Article 33 : Fonds de roulement et fonds de réserve	162
CHAPITRE V - Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes et des parties privatives	163
A - Parties communes.....	163
Article 34 : Principe	163

Article 35 : Modifications aux parties communes	164
Article 36 : Usage des parties communes	164
B Parties privatives.....	165
Article 37 : Principe.....	165
Article 38 : Destination des biens privés	165
Article 39 : Éléments privatifs intéressant la copropriété.....	166
Article 40 : Réparations urgentes.....	167
Article 41 : Volets - Système antivol.....	167
CHAPITRE VI— VIII - Responsabilité - Assurance - Destruction de l'immeuble	
- Vétusté.....	167
Article 42 40: De la responsabilité en général	167
Article 43—41 : Des risques et de leur couverture	168
Article 44—42 : Assurance du mobilier - Locataires	169
Article 45—43 : Perception des indemnités.....	170
Article 46 : De l'utilisation des indemnités	170
Article 47 Destruction de l'immeuble Vétusté Fin de l'indivision	172
CHAPITRE VII— IX – RE COURS ET DE PENS	174
Article 44	174
CHAPITRE X : SOLIDARITE	175
Article 45 : Solidarité pour le paiement des charges	175
Chapitre XI : CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT DES SOMMES DUES	176
Article 46	176
Article 27 : MESURES DE CONTRAINTE.....	178
Chapitre XII : CESSIONS ENTRE VIFS ET A CAUSE DE MORT	178
Article 47	178

chapitre xiii- Contentieux - Actions en justice -	183
Article 48 :	183
Chapitre XIV	189
Article 49	189
Article 50	189
Chapitre VII—Recours en justice	190
Articles 48 et 49— Intervention de l'assemblée générale.....	190
Chapitre XV	190
Certificat d'état civil	193
Règlement d'ordre intérieur 2004.....	194
CHAPITRE I— Généralités.....	195
Article 1 : Dispositions générales	195
CHAPITRE II— Occupation.....	195
Article 2 : Occupation des biens.....	195
Article 3 : Baux.....	196
Article 4 : Réception.....	196
Article 5 : Utilisation des parties communes	197
Article 6 : Déménagements.....	197
Article 7 : Aspect extérieur— Harmonie de l'immeuble.....	197
Article 8 : Publicité	198
Article 9 : Animaux.....	198
CHAPITRE III— Entretien	199
Article 10 : Généralités	199
Article 11 : Entretien régulier des endroits communs	199
CHAPITRE IV— Police	200
Article 12 : Police de l'ensemble immobilier	200

Règlement d'ordre intérieur	200
CHAPITRE I - Généralités.....	201
Article 1 : Dispositions générales	201
CHAPITRE II - OCCUPATION	201
Article 2 : Occupation des biens.....	201
Article 3 : Baux.....	202
Article 4 : Réception.....	202
Article 5 : Utilisation des parties communes	203
Article 8 : Publicité	204
Article 11 : Entretien régulier des endroits communs	205
Article 12 : Police de l'ensemble immobilier	206
Règlement d'ordre intérieur ADK.....	207
Préalable	208
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil.....	208
Dispositions transitoires	208
Opposabilité	208
A. Obligations légales	210
Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires ..	210
a) Pouvoirs	210
b) Procurations - restrictions	211
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	212
d) Convocations.....	212
e) Ordre du jour.....	213
f) Procès-verbal & montant des marchés.....	214

g) Délibération.....	215
h) Règles de majorité.....	217
<i>Le sinistre partiel à concurrence de plus de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment est assimilé à un sinistre total</i>	221
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic.....	224
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes	235
B. Dispositions particulières de l'immeuble	239
C. Protection des données à caractère personnel.....	240

Acte de base



De la Résidence d'OUPEYE

rue d'Oupeye, 10 - 12 - 4342 Awans

-Les statuts ont été constitués le 27 avril 2004 par devant Maître Ariane DENIS, Notaire Associé à Liège, et à l'intervention Maître Jean-Marie BOVEROUX, Notaire à Roclange-sur-Geer.

-Les statuts ont été modifiés et coordonnés le 21/1/2016 par rapport aux lois des 2 juin 2010, 15 mai 2012, modifiant la loi du 30 juin 1994, par le Notaire Catherine JADIN, Notaire à Waremme.

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

L'an deux mille seize, le vingt-deux janvier,

Devant Maître Catherine JADIN, notaire associée de la société civile professionnelle ayant revêtu la forme de société privée à responsabilité limitée, dénommée « Olivier de LAMINNE de BEX et Catherine JADIN notaires associés », ayant son siège à Waremme, avenue Edmond Leburton 6 (TVA/BCE : BE0870.797.506)

L'association des copropriétaires du complexe immobilier dénommé « Résidence d'OUPEYE », ayant son siège à 4342 Awans, rue d'Oupeye, SN, 10-12 inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0865.282.362, ici représentée par la société anonyme « GROUPE ADK », en abrégé « ADK », ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fories 2, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0417.254.111, elle-même représentée par Madame HENRY Gaëlle Marise Philippe, née à Liège le vingt-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, domiciliée à 4000 Liège, rue Hulos, 73, (numéro national : 89.03.27.314.87), en vertu d'une

procuration reçue par le notaire Philippe LABÉ à Liège le dix-sept décembre deux mil treize, dont une expédition est restée annexée à un acte de dépôt reçu par le notaire Catherine JADIN à Waremme le douze janvier deux mil quinze, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « le quatorze janvier suivant, formalité 37 T 14/01/2015-00365.

Nommé en qualité de syndic pour une durée de trois ans, aux termes de l'assemblée générale tenue le vingt-cinq septembre deux mille treize, dont un extrait est ci-annexé.

Exposé préalable

Le comparant, *qualitate qua*, nous déclare :

1° Que par suite de l'acte de base dressé par Maître Ariane DENIS, Notaire associé à Liège, et à l'intervention de Maître Jean Marie BOVEROUX, Notaire à Rœclenç sur Geer, le vingt-sept avril deux mil quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « le dix mai suivant, dépôt 04203, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

Commune d'AWANS – Première division

Un terrain sis rue d'Oupeye, en lieu dit « Tiège de Huy », cadastré section A, numéro 719/A, pour une contenance d'après cadastre de deux mille neuf cent trente-cinq mètres carrés (2.935 m²) et un revenu cadastral de vingt trois euros (23,00 €).

Actuellement cadastré :

COMMUNE D'AWANS — première division — Awans

~~Rue d'Oupeye, 12, section A numéro 719AP0000.~~

- ~~2° Qu'aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue le vingt trois septembre deux mille quatorze, le projet de l'annexe au présent acte étant l'acte de base coordonné et adapté à la loi sur la copropriété, du 30 juin 1994, publiée au Moniteur belge du 26 juillet suivant, entrée en vigueur le 01 août 1995, la loi du 2 juin 2010 publiée au Moniteur belge le 28 juin 2010, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010 et la loi du 15 mai 2012, publiée au Moniteur belge du 8 juin suivant, entrée en vigueur le 18 juin 2012, a été approuvé à l'unanimité par l'assemblée générale ;~~
- ~~3° Qu'aux termes de l'assemblée générale ordinaire du vingt trois septembre deux mille quatorze, ladite assemblée générale a mandaté le syndic pour faire déposer par le syndic au rang des minutes, l'acte de base adapté en vue de sa transcription hypothécaire.~~

~~Par suite de ce qui précède, le comparant, *qualitate qua*, nous a requis d'acter ce qui suit.~~

Dépôt au rang des minutes de l'acte de base coordonné :

~~Voulant qu'au moyen des présentes, l'acte de base coordonné et adapté aux dispositions impératives des lois de 1994, 2010 et 2012 prévautées, acquière tous les effets d'un acte authentique et qu'il en soit délivré toutes expéditions et extraits nécessaires, le comparant a présentement déposé entre les mains~~

du notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, l'acte de base prévanté, coordonné et adapté à ladite loi impérative.

Cette coordination comprend soixante trois (63) pages de format A4, dont la première est intitulée « *Résidence Oupeye — Acte de base — Règlement général de copropriété — Règlement d'ordre intérieur* » et la dernière se termine par les mots « *Pour être annexé à l'acte de base et au règlement de copropriété de la « Résidence d'Oupeye ».* »

Un extrait du procès verbal de l'assemblée générale ordinaire du vingt-cinq septembre deux mille quatorze reste ci annexé, duquel il ressort que les décisions ont été prises à l'unanimité, ainsi qu'il est expressément stipulé

« 9. Acte de base

Examen et entérinement de la mise en conformité des statuts de la résidence (le projet est déposé sur notre site Internet pour lecture avant l'assemblée générale, sur la partie publique accessible à tous : www.adkimrno.be → Syndic → Immeubles → sélectionner « OUPEYE ». Une copie papier payante est également à votre disposition sur demande. Le syndic aborde les modifications qui ont été apportées à l'acte de base et plus précisément la note de Maître RIKKERS du 18/08/2014.

L'assemblée générale approuve les statuts qui ont pu être consultés à l'endroit tel que défini à la convocation de l'assemblée (soit le site ADK) et sont ceux qui sont soumis au dépôt d'actes notariés en l'étude de Maître JADIN.

L'assemblée mandate ADK pour passer l'acte qui sera transcrit et enregistré sur le site, visible par tous (inscrits et non inscrits). Cet acte définitif sera déposé,

~~dans un délai de 4 mois, sur le site d'ADK et les copropriétaires doivent donc aller eux mêmes en prendre connaissance. La demande d'un exemplaire papier sera facturée en frais privatifs pour la somme de 42,67 € (tarif 2014).~~

~~Résultat du vote : OUI : quotités : unanimité~~

~~Il est expressément stipulé que le terrain en friche à l'arrière des deux bâtiments fait partie intégrante du terrain de la copropriété et ce conformément au jugement rendu par le tribunal en date du 26 octobre 2012 — RG N°11/5230/A.»~~

~~Cette coordination a été signée à la fin de la séance de l'assemblée générale par le syndic, le président de l'assemblée, le secrétaire et les copropriétaires présents qui ont voulu signer.~~

~~Cet acte de base est signé « *ne variatur* » par le comparant et le Notaire.~~

Dispositions finales

Loi

~~Toutes les stipulations de l'acte de base initial, non modifiées par le présent acte restent d'application.~~

~~Toute clause contraire à la loi est censée non écrite.~~

~~La nullité d'une clause n'entraîne pas la nullité des autres.~~

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

~~Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.~~

DROIT D'ECRITURE

~~Cinquante Euros — perçus par le notaire — Dont quittance~~

OPPOSITION D'INTERETS — ENGAGEMENTS DISPROPORTIONNES

~~Le comparant reconnaît que le notaire a attiré son attention en temps utile sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements manifestement disproportionnés est constatée.~~

DONT ACTE

~~Fait et passé à 4020 Liège, rue des Fories, 2, au siège social de « GROUP ADK s.a. ».~~

~~Date que dessus.~~

~~Après lecture intégrale du présent acte et partielle de son annexe, et après que tous commentaires aient été donnés par le notaire, ce que le comparant reconnaît, ce dernier a signé le présent acte et son annexe, avec Nous, notaire. (suivent les signatures)~~

POUR COPIE CONFORME

~~Dressé par Maître Ariane DENIS, Notaire Associé à Liège, et Maître Jean-Marie BOVEROUX, Notaire à Roclenge sur Geer~~

« L'AN DEUX MIL QUATRE

Le vingt-sept avril,

Par devant Nous, Maître Ariane DENIS, Notaire Associé de la société civile professionnelle ayant revêtu la forme de Société Privée à Responsabilité Limitée dénommée « Yves GODIN & Ariane DENIS — Notaires Associés », à l'intervention de Maître Jean-Marie BOVEROUX, Notaire à Roclenge-sur-Geer, la minute restant au protocole du premier.

ONT COMPARU :

1. La société anonyme « SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SAINT-SIMÉON », ayant son siège social à Oupeye - Houtain-Saint-Siméon, rue Au Botiou, 2, numéro d'entreprise 0444 483 791.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Marie BOVEROUX, soussigné, le dix-neuf juin mil neuf cent nonante et un, publié aux Annexes du Moniteur belge du neuf juillet suivant, sous le numéro 910709-119.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Michel DUCHÂTEAU, Notaire à Liège, le onze avril deux mil trois, publié aux annexes du Moniteur belge le sept mai deux mil trois sous le numéro 0051747.

Ici représentée par deux de ses administrateurs agissant aux termes de l'article 16 des statuts :

- 1) Monsieur JOSSE Henri, demeurant à Liège, quai Churchill, 6D
- 2) Monsieur JOSSE Denis, demeurant à Houtain-Saint-Siméon, rue de l'Etat, 84.

Tous deux nommés à ces fonctions aux termes de l'acte reçu par le Notaire DUCHÂTEAU, dont question ci-dessus.

2. La société anonyme **DURO HOME**, ayant son siège social à 4000-Liège (Rocourt), chaussée de Tongres, 382, immatriculée au registre de commerce de Liège sous le numéro 201.102, assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE-462.169.465.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Yves GODIN soussigné, le dix-sept décembre mil neuf cent nonante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du trente-et-un décembre suivant sous le numéro 971231-358.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par décisions de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires tenues devant le Notaire

Yves GODIN soussigné, le vingt-neuf juin deux mil un, publiées aux annexes du Moniteur belge du quinze aoûts suivants sous le numéro 20010815-025.

Dont le siège social a été transféré de son ancienne adresse à 1410-WATERLOO, chaussée de Louvain, 275 à son adresse actuelle par décision du conseil d'administration du trente-et-un janvier deux mil deux, publiée aux annexes du Moniteur belge du premier mars deux mil deux, sous le numéro 20020301-499.

Ici représentée, conformément à l'article 20 de ses statuts, par son administrateur délégué Monsieur Philippe DEFREERE, prénomé, nommé à cette fonction par décision du conseil d'administration du vingt-neuf mars deux mil deux publiée aux annexes du Moniteur belge du dix-sept avril suivant sous le numéro 200200417-126.

Lesquels comparants Nous ont requis d'acter ce qui suit :

TITRE I - Exposé préalable

CHAPITRE UNIQUE - DESCRIPTION DES BIENS - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

A. Les sociétés comparantes Nous ont exposé ce qui suit :

1° La société « SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SAINT-SIMÉON » est propriétaire d'une parcelle de terrain située à Awans, rue d'Oupeye, plus amplement décrite ci-après.

- 2° Une première demande tendant à l'octroi d'un permis d'urbanisme à délivrer par la Commune de Awans a été introduite en date du vingt-sept juin deux mille. Ce permis a été délivré le quinze octobre deux mille pour la construction de deux immeubles à appartements. En date du dix-neuf avril deux mil un, un permis a été accordé pour étendre un des deux bâtiments. Ils resteront joints au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.
- 3° La société « DURO HOME » entend planter sur la parcelle dont question un projet immobilier consistant en la construction d'un complexe immobilier comprenant deux immeubles à appartements, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.
- 4° Aux termes d'une convention sous seing privé datée du premier février deux mil un, la société « SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SAINT-SIMÉON » a renoncé à son droit d'accession sur le bien décrit ci-dessous dont elle est propriétaire.
- 5° Le présent acte crée les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes, générales et spéciales, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

B. Description du bien

Commune d'AWANS — Première division

Une terrain sis rue d'Oupeye, en lieu-dit « Tiège de Huy », cadastré section A, numéro 7191A, pour une contenance d'après cadastre de deux mille neuf cent trente-cinq mètres carrés (2.935 m²) et un revenu cadastral de vingt-trois euros (23,00 €).

Sur cette parcelle sera érigé le complexe immobilier dont question ci-dessus.

C. Origine de propriété

- Il y a plus de trente ans, ce bien appartenait, sous plus grande contenance, à Mademoiselle Maximilienne Ernestine HENCKAERTS, à Monsieur Fernand Maximilien Fernand HENCKAERTS et à Monsieur Alfred Émile Nestor HENCKAERTS, chacun pour un tiers, tant pour leur avoir été attribué avec d'autres biens aux termes d'un acte de partage reçu par le Notaire Léopold de TERWANGNE, à Ans, le dix-neuf décembre mil neuf cent cinquante et un, transcrit, que pour les avoir recueillis dans la succession de leur mère, Madame Fernande Marie Catherine DORJO, veuve de Monsieur Emile HENCKAERTS, décédée le premier janvier mil neuf cent quarante-trois.

- Monsieur Maximilien Fernand Benoît HENCKAERTS est décédé le vingt-huit juillet mil neuf cent cinquante-neuf. En vertu de son testament holographique daté du seize août mil neuf cent cinquante-six, déposé au rang des minutes du Notaire de TERWANGNE, à Ans, le vingt-neuf août mil neuf cent cinquante-neuf, il avait institué légataire universelle de tous ses biens, sa sœur, Mademoiselle Maximilienne HENCKAERTS, précitée, qui a recueilli toute sa succession.

- Mademoiselle Maximilienne HENCKAERTS est décédée à Liège le quatorze septembre mil neuf cent septante. En vertu de ses deux testaments olographes datés des trente juillet mil neuf cent cinquante-neuf et trois août mil neuf cent soixante, déposés au rang des minutes du Notaire Henri DUQUENNE, à Liège, le vingt novembre mil neuf cent septante, elle avait institué légataire universel son frère, Monsieur Alfred HENCKAERTS, prénommé, qui avait donc recueilli la totalité de sa succession. Ce dernier a été envoyé en possession de ladite succession suivant ordonnance rendue le premier décembre mil neuf cent septante par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Liège.
- Monsieur Alfred HENCKAERTS est décédé à Esneux le vingt-trois juillet mil neuf cent nonante-trois, sans laisser d'héritier réservataire ascendant ou descendant. Par testament olographe du vingt-deux avril mil neuf cent quatre-vingt-cinq, déposé au rang des minutes du Notaire Henri DUQUENNE, prénommé, par procès-verbal de dépôt descriptif dressé par ledit Notaire le quatorze avril mil neuf cent nonante-quatre, Monsieur Alfred HENCKAERTS, prénommé, avait institué pour légataire universelle, son épouse, Madame Elisabeth Charlotte Louise Marie Joséphine Ghislaine CAPPELLEN, qui a donc recueilli toute la succession de son défunt mari.
- En date du huit octobre mil neuf cent nonante-trois, par acte sous seing privé, Madame Élisabeth CAPPELLEN, prénommé, avait déclaré vendre le bien, sous plus grande contenance, à la société anonyme « SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SAINT-SIMÉON » comparante aux présentes.
- Madame Élisabeth CAPPELLEN, prénommée, est décédée à Liège le vingt-cinq mars mil neuf cent nonante-quatre, sans que l'acte authentique constatant la vente dont question ci-avant ait été signé.

– Madame Élisabeth CAPPELLEN ne laissait pas d'héritier réservataire ascendant ou descendant. Par testament holographique du vingt-deux avril mil neuf cent quatre-vingt-cinq, déposé au rang des minutes du Notaire Henri DUQUENNE, prénommé, par procès-verbal de dépôt et d'état descriptif dressé par ledit Notaire en date du quatorze avril mil neuf cent nonante-quatre, elle avait institué légataire universelle,

1. Madame Marie Paule Émilie Eugénie Charlotte MINNE, et à titre universel,
2. Monsieur François Joseph Marie Ghislain LAFONTAINE,
3. Madame Jacqueline Marie Sylvie Georgette Ghislaine LAFONTAINE,
4. Madame Marie Louise Antoinette Joséphine Ghislaine LAFONTAINE,
5. Monsieur Jean Pierre Léopold Hélène Marie Ghislaine LAFONTAINE,
6. Madame Sophie Émilie Michèle Marie Ghislaine CAPPELLEN,
7. Monsieur Thierry Joseph Sylvain Jean Marie Ghislain CAPPELLEN et
8. Monsieur Olivier Jean Marie Joseph Ghislain CAPPELLEN,

sous réserve de différents legs particuliers. Le bien, sous plus grande contenance, a donc été recueilli par la légataire sub 1 pour un tiers en pleine propriété, par les légataires sub 2 à 6 inclus pour une douzième chacun et par les légataires sub 7 et 8 pour un neuvième chacun en pleine propriété.

- Madame Marie Paule MINNE, prénommée sub 1, a été envoyée en possession de ladite succession par ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Liège, le trente juin mil neuf cent nonante-quatre.
- Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Marc KASCHTEN, à Liège, le dix-huit octobre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) », le neuf novembre suivant, volume 6.406, numéro 5, les personnes prénommées sub 1 à 8, ont :
 - déposé au Notaire KASCHTEN, prénommé, et requis celui-ci de mettre au rang de ses minutes à ladite date un original de la convention sous seing privé du huit octobre mil neuf cent nonante-trois, dont question ci-dessus,
 - ratifié la vente faite par Madame Élisabeth CAPPELLEN à la société anonyme « SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SAINT-SIMÉON », comparante aux présentes, en réitérant toutes les conventions, clauses, charges et conditions contenues dans ledit acte sous seing privé du huit octobre mil neuf cent nonante-trois, avec effet rétroactif à compter de sa date.

D. Situation hypothécaire

La société « SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SAINT-SIMÉON » déclare que le bien prédictit est quitte et libre de toute inscription hypothécaire

E. Situation urbanistique

E1. Statut administratif des biens

I. Mentions et déclarations prévues à l'article 85 du Code wallon

a. Information circonstanciée

1) Les comparants déclarent que :

- le bien en cause est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du vingt-six novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ;
- le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- le bien en cause a fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme suivants délivrés après le premier janvier mil neuf cent septante-sept par le Collège Échevinal d'Awans :
 - permis d'urbanisme numéro 3117 du quinze octobre deux mille délivré à la société anonyme DURO-HOME,

- permis d'urbanisme numéro 3162 du dix-neuf avril deux mil un délivré à la société anonyme DURO-HOME.

Ces permis ont - respectivement - été délivrés en vue de :

- construction de deux immeubles à appartements,
 - extension d'un des deux immeubles d'appartements.
- 2) Le Notaire instrumentant réitère cette information, au vu des lettres reçues de la Commune d'Awans, en des vingt-neuf décembre deux mil trois et quinze mars deux mil quatre.

b. Information générale

Il est en outre rappelé :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1^{er} et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 §2 alinéa 1^{er}, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- il existe des règles relatives à la préemption des permis d'urbanisme ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

II. Les comparants déclarent que les biens faisant l'objet du présent acte de base ne sont :

- ni classés, ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année,
- ni inscrits sur la liste de sauvegarde,
- et qu'ils ne sont pas situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le C.W.A.T.U.P.

III. Les comparants déclarent n'avoir pas connaissance de ce que les biens :

- soient soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P. ;
- soient concernés par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- soient repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

E2. Permis d'urbanisme du quinze octobre deux mille

Dans sa décision d'octroi du permis d'urbanisme, le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Awans stipule notamment :

« Article 1 - Le permis d'urbanisme est délivré à la S.A. DURO-HOME pour les bâtiments A et B uniquement ; la société impétrante devra :

1° respecter scrupuleusement toutes les conditions figurant dans les avis et le rapport précités (C.I.L.E., I.I.L.E. et fonctionnaire délégué) ;

2 ° clôturer sa propriété conformément au prescrit de la circulaire ministérielle du 24 avril 1985 (haie composée d'essences régionales) ;

3° respecter les dispositions du règlement de police du Conseil Communal d'AWANS du 25 novembre 1986 relatif aux raccordements aux égouts.»

E3. Permis d'urbanisme du dix-neuf avril deux mil un

Dans sa décision d'octroi du permis d'urbanisme, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Awans stipule notamment :

« Article 1 Le permis d'urbanisme est délivré à la S.A. DURO-HOME qui devra :

1° respecter toutes les conditions figurant dans le permis d'urbanisme n° 3117 du 15 octobre 2000, et plus particulièrement les conditions figurant dans les rapports de la Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux et l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs ;

2° respecter les dispositions du règlement de police du Conseil communal d'Awans du 25 novembre 1986 relatif aux raccordements aux égouts ;

3° assumer la responsabilité des dégâts pouvant résulter du refoulement éventuel des eaux de l'égout dans les installations en sous-sol ;

4° clôturer sa propriété conformément aux prescrit de la circulaire ministérielle du 24 avril mil neuf cent quatre-vingt-cinq. »

E4. Office wallon de Développement rural

Par son courrier du dix-sept novembre deux mil trois, la Région wallonne (Direction générale de l'Agriculture — Division de la Gestion de l'Espace rural —Service Extérieur de la Direction du Remembrement et des Travaux) a informé le Notaire Yves GODIN, soussigné, qu'elle n'exercerait pas sur le bien objet des présentes le droit de préemption qui lui est conféré par l'article 56 de la loi du vingt-deux juillet mil neuf cent septante sur le remembrement légal des biens ruraux.

TITRE II - Déclaration d'intention - Dénomination - Mise sous le régime de la copropriété - Plans

CHAPITRE I - DÉCLARATION D'INTENTION-DÉNOMINATION

Les comparants ont l'intention de vendre la parcelle de terrain et les constructions y érigées, et désignés ci-dessus. Cet immeuble sera dénommé « *Résidence Oupeye* ».

CHAPITRE II - MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ - PLANS

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

En vue de cette opération, les comparants déclarent procéder à la division de l'immeuble en lots privatifs et le mettre sous le régime de la copropriété horizontale prévue par l'article 577bis du Code civil » (devenu depuis la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81 et 3.82 du Code civil) « et par les dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre relative à la copropriété et en conséquence, vouloir opérer la division de cet ensemble immobilier en parties communes et en parties privatives comme dit ci-après ».

* **Dans la coordination de 2016, il a été acté que :** « *En vue de cette opération, les comparants déclarent procéder à la division de l'immeuble en lots privatifs et le mettre sous le régime de la copropriété horizontale prévue par les articles 577-2 §9 et 577-3 à 14 du Code civil et par les dispositions des lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze relatives à la copropriété et en conséquence, vouloir opérer la division de cet ensemble immobilier en parties communes et en parties privatives comme dit ci-après. »*

* **Depuis la coordination de 2016,** le régime de la loi du 30 juin 1994 a été complété et modifié par les lois des 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020.

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

– l'article 577-2 §9 et §10 et les articles 577-3 à 14 du Code civil (devenus depuis la refonte du Code civil les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81 et 3.82 du Code civil) s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis

dont le droit de propriété est 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 bâties auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.
- Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.
- L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte

authentique qui est transcrit à la Conservation des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

a) L'acte de base comprend :

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

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties

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

2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

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

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

- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :
 - 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
 - 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale). Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le Notaire.
 - Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. En l'espèce, association des copropriétaires de la Résidence d'OUPEYE - BCE 0865.282.362
 - Elle a son siège dans l'immeuble. L'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est rue d'Oupeye, 10 ou 12 (il faut choisir) - 4342 Awans

- Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.
- La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.
- En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.
- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- Sans préjudice de l'article 577-9, §5 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.92 §5 du Code civil), l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, §6 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 §6 du Code civil), soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.
- Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
- Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi

du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) :

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, §12 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 §12 du Code civil).



* Dans les statuts initiaux il était prévu que

- « * Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutation entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.
- * En conséquence, chaque bien privatif tel qu'il sera définitivement délimité soit dans le présent acte soit dans le titre de propriété de son acquéreur constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dite et comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes en copropriété forcée et indivision permanente.
- * Il en résulte que l'aliénation d'un lot privé emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité ou des quotités des parties communes qui en sont l'accessoire.
- * De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité ou les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.
- * Par le seul fait de leur acquisition, les futurs propriétaires de l'immeuble renonceront au droit d'accession qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux biens privatifs dont ils acquièrent l'entièvre et exclusive propriété et aux quotités y afférentes dans les parties communes.
- * Cette renonciation au droit d'accession aura pour effet d'assurer à la division du complexe en lots privés sa base légale et de confirmer les droits

de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils résultent de la loi et du présent acte de base.

Plans

- À cet effet, la société « DURO HOME » remet les plans suivants de l'immeuble qui resteront annexés au présent acte mais ne seront pas transcrits :

SOUGNEZ, à 4000 Liège (Rocourt), rue François Lefèvre, 202, en date des vingt et un juin deux mille et vingt-six février deux mil un.

- Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la Commune d'Awans, suivant les permis d'urbanisme dont question ci-dessus.

TITRE III - Composition de la résidence en parties communes et privatives

CHAPITRE I - COMPOSITION DE LA RÉSIDENCE

A. Description générale

La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés. La Résidence comprend :

1. des parties privatives étant quinze (15) appartements avec emplacements de parking extérieurs.

2. des parties communes à l'ensemble.
3. des parties communes spéciales au bloc A.
4. des parties communes spéciales au bloc B.

B. Description des parties communes générales à l'ensemble de la résidence

De manière générale, sont parties communes générales à l'ensemble du complexe tout ce qui dessert l'ensemble du complexe et notamment :

- l'ensemble du terrain sur lequel la « **Résidence d'Oupeye** » est construite et notamment les trottoirs à l'avant et les abords de la résidence y compris la zone arrière dont le statut particulier sera défini ci-dessous ;
- les zones de jardin ainsi que les aménagements ;
- la servitude d'accès et de parking dont question au CHAPITRE IV ci-dessous.

C. Description des parties communes spéciales au bloc A

- Les fondations, décharges, canalisations, raccordements, gaines et ouvrages à l'usage commun général ;
- L'ossature du bâtiment principal, ses façades, poutres, hourdis, voûtes, murs de refend, murs de pignon construits.

- les ornements extérieurs des façades, et en particulier les peintures extérieures ;
- tous systèmes de protection contre l'incendie ;
- Les sterputs et disconnecteur ;
- Les chambres de visite, la fosse septique éventuelle, le séparateur de graisse éventuel ;
- les chutes des éviers et appareils sanitaires ;
- les cornières ;
- les raccordements généraux aux égouts ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire, de gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ;
- toutes les canalisations, gaines, tous les ouvrages, équipements et appareils à l'usage commun spécial ;
- les gaines de ventilation et d'aération, les chutes des WC, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les colonnes, conduits et câbles principaux, les gaines contenant les canalisations, chutes et décharges et conduits de toute nature ;
- les installations d'éclairage situées à l'extérieur du bâtiment ;

- les tubages vides prévus pour permettre le raccordement au téléphone et à la télédistribution ;
- la toiture et la couverture du bâtiment ;
- les vides ventilés ;
- les locaux techniques y afférents ;
- les enduits des murs et plafonds, les revêtements du sol et lambris, les décos qui ne sont pas situées à l'intérieur d'un lot privatif ;
- le combiné de boites aux lettres ;
- la cage d'escalier et d'ascenseur desservant les quatre niveaux de l'entité, les escaliers et l'ascenseur eux-mêmes ainsi que la machinerie de l'ascenseur ;
- la porte d'entrée et le sas d'entrée de l'entité, ainsi que le système de parlophone éventuel ;
- les paliers devant chacun des appartements de l'entité ;
- toutes les parties de l'entité qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif d'un lot privatif et qui seront cependant spécifiques au bloc seront communes spéciales d'après la loi ou l'usage.

D. Description des parties communes spéciales an bloc B

- Les fondations, décharges, canalisations, raccordements, gaines et ouvrages à l'usage commun général ;
- L'ossature du bâtiment principal, ses façades, poutres, hourdis, voûtes, murs de refend, murs de pignon construits ;
- Les ornements extérieurs des façades, et en particulier les peintures extérieures ;
- Tous systèmes de protection contre l'incendie ;
- Les sterputs et disconnecteur ;
- Les chambres de visite, la fosse septique éventuelle, le séparateur de graisse éventuel ;
- Les chutes des évier et appareils sanitaires ;
- Les cornières ;
- Les raccordements généraux aux égouts ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire, de gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ;

- Toutes les canalisations, gaines, tous les ouvrages, équipements et appareils à l'usage commun spécial ;
- Les gaines de ventilation et d'aération, les chutes des WC, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les colonnes, conduits et câbles principaux, les gaines contenant les canalisations, chutes et décharges et conduits de toute nature ;
- Les installations d'éclairage situées à l'extérieur du bâtiment ;
- Les tubages vides prévus pour permettre le raccordement au téléphone et à la télédistribution ;
- La toiture et la couverture du bâtiment ;
- Les vides ventilés ;
- Les locaux techniques y afférents ainsi que le local-poubelles ;
- Les accès aux caves privatives liées aux appartements de l'entité ;
- Les enduits des murs et plafonds, les revêtements du sol et lambris, les décos qui ne sont pas situées à l'intérieur d'un lot privatif ;
- Le combiné de boites aux lettres ;

- La cage d'escalier et d'ascenseur desservant les quatre niveaux de l'entité, les escaliers et l'ascenseur eux-mêmes ainsi que la machinerie de l'ascenseur ;
- La porte d'entrée et le sas d'entrée de l'entité, ainsi que le système de parlophone éventuel ;
- Les paliers devant chacun des appartements de l'entité ;
- Toutes les parties de l'entité qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif d'un lot privatif et qui seront cependant spécifiques au bloc seront communes spéciales d'après la loi ou l'usage.

E. Description des parties privatives

Bloc A

Rez-de-chaussée

- Appartement A1 (côté gauche) comprenant : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, une salle de bains, un séjour avec cuisine, deux chambres et l'emplacement de parking P3 à l'avant du bloc A.
- Appartement A2 (côté droit) comprenant : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, une salle de bains, un séjour avec cuisine, deux chambres et l'emplacement de parking P4 à l'avant du bloc A.

Premier étage

- Appartement B1 (côté gauche) comprenant : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, une salle de bains, un séjour avec cuisine, deux chambres et l'emplacement de parking P2 à l'avant du bloc A.
- Appartement B2 (côté droit) comprenant : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, une salle de bains, un séjour avec cuisine, deux chambres et l'emplacement de parking P5 à l'avant du bloc A.

Deuxième étage

- Appartement C1 (côté gauche) comprenant : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, une salle de bains, un séjour avec cuisine, deux chambres et l'emplacement de parking P 1 à l'avant du bloc A.
- Appartement C2 (côté droit) comprenant : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, une salle de bains, un séjour avec cuisine, deux chambres et l'emplacement de parking P6 à l'avant du bloc A.

Bloc B

Rez-de-chaussée

- Appartement A1 (côté gauche) comprenant : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, une salle de bains, un séjour avec cuisine, deux chambres, la cave numéro 3 en sous-sol et l'emplacement de parking P3 à l'avant du bloc B.

- Appartement A2 (côté droit arrière) comprenant : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, un séjour, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, la cave numéro 4 en sous-sol et l'emplacement de parking P4 à l'avant du bloc B.
- Appartement A3 (côté droit avant) comprenant : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, un séjour, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, la cave numéro 5 en sous-sol et l'emplacement de parking P5 à l'avant du bloc B.

Premier étage

- Appartement B1 (côté gauche) comprenant : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, une salle de bains, un séjour avec cuisine, deux chambres, la cave numéro 2 en sous-sol et l'emplacement de parking P2 à l'avant du bloc B.
- Appartement B2 (côté droit arrière) comprenant : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, un séjour, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, la cave numéro 6 en sous-sol et l'emplacement de parking P6 à l'avant du bloc B.
- Appartement B3 (côté droit avant) : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, un séjour, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, la cave numéro 8 en sous-sol et l'emplacement de parking P8 à l'avant du bloc B.

Deuxième étage

- Appartement C1 (côté gauche) comprenant : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, une salle de bains, un séjour avec cuisine, deux chambres, la cave numéro 1 en sous-sol et l'emplacement de parking P1 à l'avant du bloc B.
- Appartement C2 (côté droit arrière) comprenant : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, un séjour, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, la cave numéro 7 en sous-sol et l'emplacement de parking P7 à l'avant du bloc B.
- Appartement C3 (côté droit avant) comprenant : un hall d'entrée, un WC, une buanderie, une chaufferie, un séjour, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, la cave numéro 9 en sous-sol et l'emplacement de parking P9 à l'avant du bloc B.

NB : les descriptions ci-dessus sont faites suite à l'examen des plans — elles seront éventuellement précisées et/ou complétées en fonction des aménagements de chacun dans le titre de propriété.

Sont notamment considérées comme parties privatives à chacun des lots :

1. Le revêtement de sol avec sa chape, les cloisons intérieures non porteuses, les portes intérieures, les fenêtres (châssis et vitrage) donnant sur l'extérieur, avec leurs volets ou persiennes **éventuels**, les portes vers l'extérieur donnant accès exclusivement au lot auxquelles elles se rapportent, toutes les canalisations intérieures des lots, les installations sanitaires particulières des lots, les parties vitrées des portes et des fenêtres (châssis et vitrage), le plafonnage du plafond

avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, la menuiserie, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des lots et qui est à l'usage exclusif desdits locaux (exemples compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone) ;

2. Tous les accessoires à l'usage d'un bien privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, ainsi que les sonneries de portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms et professions des occupants, toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs, tous systèmes d'appareillages spéciaux, tels que minuteries, installation de parlophone et d'ouvre-porte, sonneries ;
3. Les balcons, garde-corps, leur sol et revêtement.

Remarque générale relative à la division en parties privatives ou communes

1. * Les énumérations qui précèdent sont données à titre exemplatif.

* En cas de doute de silence ou de contrariété sur le caractère commun général, ou privatif d'un bien, la préférence sera donnée à la copropriété.
2. Tout local, installation, tuyauterie ou matériel servant à l'usage de plus d'un seul propriétaire est considéré comme partie commune.
3. Les murs et dalles formant séparation entre parties privatives distinctes ou entre parties privatives et parties communes sont réputées communes.

4. Les propriétaires des balcons seront responsables, chacun en ce qui les concerne, de l'entretien, la peinture et la réparation de ces derniers et devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à leur étanchéité. L'entretien et la peinture de la face inférieure du parement de balcon sera à charge du propriétaire du dessous.

CHAPITRE II - TABLEAU DES QUOTITÉS

- Sur base des descriptions qui précèdent et en considération de la configuration (superficie, situation dans la résidence,...) respective des divers biens privatifs, la société comparante a fixé forfaitairement comme suit les quotités afférentes à chaque bien privatif dans les parties communes de la résidence.
 - Toutefois ces quotités ne seront définitivement fixées que dans le titre d'acquisition de son propriétaire.
 - Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la quotité dans les parties communes afférentes à chacun des lots entraîne la fixation des droits, avantages et obligations profitant ou incombant aux lots privés, ainsi que le droit de vote aux assemblées des copropriétaires.
1. **Les parties communes générales** de la résidence sont divisées en dix-millièmes se répartissant comme suit :

BLOC A

Appartement A1 : cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000
Appartement A2 : cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000

Appartement B1 : six cent trente-quatre dix-millièmes	634/10.000
Appartement B2 : cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000
Appartement C1 : six cent trente-quatre dix-millièmes	634/10.000
Appartement C2 : cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000

BLOC B

Appartement A1 : six cent septante-deux dix-millièmes	672/10.000
Appartement A2 : sept cent quarante-deux dix-millièmes	742/10.000
Appartement A3 : sept cent quarante-deux dix-millièmes	742/10.000
Appartement B1 : sept cent vingt-quatre dix-millièmes	724/10.000
Appartement B2 : sept cent vingt-quatre dix-millièmes	724/10.000
Appartement B3 : sept cent vingt-quatre dix-millièmes	724/10.000
Appartement C1 : sept cent vingt-quatre dix-millièmes	724/10.000
Appartement C2 : sept cent vingt-quatre dix-millièmes	724/10.000
Appartement C3 : sept cent vingt-quatre dix-millièmes	724/10.000

Total : dix mille/dix millièmes : 10.000/10.000èmes

2. Les parties communes spéciales du bloc A sont divisées en trois mille cinq centièmes se répartissant comme suit :

Appartement A1 : cinq cent cinquante-huit trois mille cinq centièmes.....	558/3.500
Appartement A2 : cinq cent cinquante-huit trois mille cinq centièmes.....	558/3.500
Appartement B1 : six cent trente-quatre trois mille cinq centièmes.....	634/3.500
Appartement B2 : cinq cent cinquante-huit trois mille cinq centièmes.....	558/3.500
Appartement C1 : six cent trente-quatre trois mille cinq centièmes.....	634/3.500
Appartement C2 : six cent trente-quatre trois mille cinq centièmes.....	558/3.500

Total : trois mille cinq cents/trois mille cinq centièmes..... 3.500/3.500

3. Les parties communes spéciales du bloc B sont divisées en six mille cinq centièmes se répartissant comme suit :

Appartement A1 : six cent septante-deux six mille cinq centièmes.....	672/6.500
Appartement A2 : sept cent quarante-deux six mille cinq Centièmes	742/6.500
Appartement A3 : sept cent quarante-deux six mille cinq Centièmes	742/6.500
Appartement B1 : sept cent vingt-quatre six mille cinq Centièmes	724/6.500
Appartement B2 : sept cent vingt-quatre six mille cinq Centièmes	724/6.500
Appartement B3 : sept cent vingt-quatre six mille cinq Centièmes	724/6.500
Appartement C1 : sept cent vingt-quatre six mille cinq Centièmes	724/6.500
Appartement C2 : sept cent vingt-quatre six mille cinq Centièmes	724/6.500
Appartement C3 : sept cent vingt-quatre six mille cinq Centièmes	724/6.500

Total : six mille cinq cents/six mille cinq centièmes..... 6.500/6.500

CHAPITRE III - MODIFICATIONS DE LA RÉSIDENCE

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

- * La description qui précède a été faite sur base de la construction de lots privés -types, tels qu'ils sont prévus aux plans ci-annexés.

- * Toutefois, il se pourrait que pour répondre aux convenances des futurs propriétaires ou pour satisfaire aux besoins de la construction, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte à la composition et à la disposition des parties communes ou privatives, le tout sans préjudice aux stipulations habituelles en matière de construction sous le régime de la copropriété et aux droits acquis.

- Ainsi, la société comparante se réserve le droit souverain, sous réserve de l'accord de l'architecte, auteur des plans et s'il échoue de l'obtention des autorisations administratives nécessaires de :
 - de modifier jusqu'à l'agrément/réception des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes, à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la composition de l'immeuble telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés, ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété ;
 - de diviser ou réunir des locaux soit d'un même étage, soit un étage inférieur ou supérieur ;
 - de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives et de les attacher ou de les affecter à la copropriété ou réciproquement de détacher des parties communes pour les affecter à des lots privés ;
 - d'apporter en cours de construction les changements qu'il jugera nécessaires ou utiles, en accord avec l'architecte, au cahier des charges et dans les matériaux ou accessoires primitivement prévus à condition de les

remplacer par de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente ; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble ;

- d'apporter jusqu'à l'agrération/réception des parties communes, toutes les modifications aux façades et pignons aux accès extérieurs et accès à la toiture (notamment qui lui sont imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie, de force majeure, de fait de guerre, ou autres sinistres, de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement).
- Aucune modification ci-dessus prévue ne pourra en tout état de cause, porter préjudice aux lots déjà vendus, en ce qui concerne le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci, ni aggraver les charges qui les grèvent telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.
- Si après l'agrération/réception définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des lots privés ou même de parties communes, elles ne pourraient avoir lieu que suite à des décisions valablement prises dans les formes et suivant les majorités et conditions prévues au présent acte de base et au règlement général de copropriété. »



- * **Depuis les statuts initiaux, la loi du 18 juin 2018 dispose que :** (article 3.85 §2 du Code civil)

Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des

modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

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

- « Lorsque la société comparante ne sera plus propriétaire de biens dans l'immeuble, la réunion de tout ou partie d'un lot privé avec un autre lot privé est possible à la condition d'être autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires et pour autant que l'état de la construction le permette; tous frais étant à charge du propriétaire des lots réunis à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.
- Les lots privés ainsi réunis », après décision d'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix, « pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilités, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle composition.

- 
- « Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement éventuel du nombre des quotités de copropriétés afférentes aux lots modifiés sera fait par les architectes désignés comme dit ci-avant », et réajustement confirmé par décision d'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.

CHAPITRE IV - SERVITUDES

Servitudes du père de famille propriétaire



-« La division de l'immeuble en lots privés distincts et sa soumission au régime de »
~~l'article 577bis du code civil~~ de la copropriété forcée « peuvent amener l'existence d'un état constitutif de servitudes entre les divers fonds privatifs qui le composent et entre les fonds privatifs et communs



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

-Chacun des propriétaires des lots privés dans le complexe faisant l'objet du présent acte, s'engage à les respecter. Il en est notamment ainsi :

- a) des vues ou surplombs qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre.
- b) des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc.
- c) du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, etc.) leur libre usage ne peut être en rien entravé ; les

propriétaires devront se prêter aux travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement de ces canalisations et conduits, laissant le libre accès par leur propriété privative.

- d) les terrasses et balcons qui seront, en cas de nécessité, grevés d'une servitude permettant le passage de tous les occupants de la résidence pour permettre leur évacuation.
- e) de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou l'usage des lieux. Il en sera de même pour les rapports entre les parties communes spéciales et les autres parties.

Servitude d'accès

-La société « SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SAINT-SIMÉON » déclare qu'elle n'a pas consenti de servitudes sur ledit terrain, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant des stipulations du titre de propriété, à l'exception de la servitude servant le bien objet des présentes constituée sur le bien voisin cadastré section A, numéro 719/B, appartenant à la société anonyme « TRANSSHOPINVEST », ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue Haute, 139, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Marc KASCHTEN, le dix-sept janvier mil neuf cent nonante-sept, transcrit, dans les termes suivants :

« Servitude de passage et de parking

Il est expressément convenu entre parties que le bien objet de la présente vente sera grevé d'un droit de servitude de passage et de parking au profit de la propriété

voisine restant appartenir au vendeur aux présentes, soit le solde du numéro cadastral 719.

L'assiette de cette servitude est constituée par toute la partie du bien objet des présentes où il n'y aura pas de construction exhaussée ; l'entretien de cette servitude est à charge des propriétaires du bien objet de la présente vente. »



« Servitudes quant aux travaux à réaliser sur parties communes ou privatives

- *D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles qui traversent les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu une semaine à l'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.*
- *Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées.*
- *Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat contractuel au syndic, le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état de choses communes et de prendre des mesures d'intérêts communs et étant bien entendu qu'il n'y a pas le droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.*

- *En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.*
- *Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus d'une semaine, ils devront en aviser le syndic et lui faire connaître l'endroit situé dans la région liégeoise où ils déposeront un jeu complet des clés de leur bien privatif auquel le syndic sera autorisé à avoir accès en cas de nécessité.*
- *Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture et ravalage des façades, la réparation des toitures, etc.*
- *De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privatifs, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.*
- *Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre et pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'ensemble immobilier.*
- *S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-chARGE extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.*
- *De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à*

aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement des parties communes ou autres parties privatives.

- **SERVITUDE EN CAS DE LEVEE DE L'OPTION SUR LA ZONE ARRIERE : voir chapitre V :**

« Servitude

Afin de permettre les arrivées d'énergie (eau, électricité, gaz, télédistribution, téléphone) jusqu'à la zone arrière, pour le cas où un permis d'urbanisme serait octroyé pour la réalisation d'un bâtiment ladite zone, il est créé une servitude en sous-sol sur la partie avant au profit de la partie arrière. Cette servitude porte sur une bande de terrain à prendre de la rue d'Oupeye, jusqu'à la limite de la zone arrière le long de la limite droite de la parcelle (côté servitude Aldi). Le bénéficiaire de la servitude devra, à ses frais, remettre l'assiette de celle-ci dans l'état dans lequel elle se trouvait avant la réalisation des travaux ».

CHAPITRE V - STATUT DE LA ZONE ARRIÈRE

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

- Ladite « zone arrière » est la partie reprise sous liseré jaune au plan parcellaire qui restera ci-annexé après avoir été signé ne varietur par les parties. Un exemplaire de ce plan restera annexé aux présentes.
- * Cette zone est placée sous le régime de la copropriété comme le reste de la parcelle. Cependant, la société « SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SAINT-SIMÉON »,

comparante aux présentes, s'en réserve la jouissance exclusive pendant une durée de cinq ans (délai ayant pris cours le dix-huit mars deux mil quatre).

- * Étant entendu que ce droit de jouissance est réservé dans l'unique but de viabiliser la zone d'un point de vue urbanistique, il devra s'exercer de façon paisible. Aucune manifestation ne pourra être organisée sur la zone.
- * L'entretien de la zone, ainsi que les frais consécutifs à celui-ci, resteront à charge de la copropriété de façon à ne pas dénaturer l'aménagement de l'ensemble de la parcelle.
- * Il sera cependant conseillé de ne pas y procéder à un aménagement coûteux tant que le statut de la zone ne sera pas fixé définitivement. Un simple herbage sera ainsi privilégié.
- Pour les droits qu'il possèdera sur la zone arrière (en vertu du caractère commun de celle-ci), chacun des propriétaires d'appartement concédera, dans son acte d'achat, une option d'achat à la société « SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SAINT-SIMÉON » pour un prix forfaitaire par lot de cinquante euros. Cette option devra être levée au plus tard le dix-huit mars deux mil neuf.
 - * À défaut de levée de l'option dans le délai indiqué, la société « SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SAINT-SIMÉON » perdra tout droit, ainsi que la jouissance exclusive dont question ci-dessus. La copropriété « Résidence d'Oupeye » retrouvera donc la jouissance de la zone arrière et pourra l'aménager en zone de jardin et/ou de loisirs.
 - * En cas de levée de l'option dans le délai indiqué, l'acte d'achat sera signé dans un délai de deux mois à compter de la levée de l'option. Dans cette

hypothèse, la société « DURO HOME », comparante aux présentes, s'engage à acquérir, et la société « SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SAINT-SIMÉON » s'engage à vendre la zone arrière pour un prix de vingt-trois mille soixante euros (23.060,00 €) dans les deux mois de l'acceptation d'un permis d'urbanisme pour la construction de garages, d'une habitation ou d'un hall de stockage. La société « DURO HOME » versera à titre d'acompte dans les quatre mois à compter du dix-huit mars deux mil quatre, sept mille cinq cents euros (7.500,00 €) au fur et à mesure et par sixième lors de la passation des actes de vente des appartements du bloc A (le solde à l'issue des quatre mois si les six appartements ne devaient pas être vendus). Cet acompte ne sera pas remboursable en cas de non obtention du permis d'urbanisme.



* Lors de l'AG du 25.9.2013, il a été acté que :

Un jugement a été prononcé le 26.10.2012 aux termes duquel il s'est avéré que les clauses ci-avant mentionnées n'avaient pas été respectées dans la mesure où la société immobilière SAINT-SIMEON n'entendait plus céder le terrain à DURO HOME, mais à ALDI afin que cette dernière puisse agrandir son parking alors qu'il était prévu d'y ériger des garages et des habitations ou hall de stockage



La société ST SIMEON a donc été déboutée de son action en cause d'elle-même, de l'ACP et de Mme LECANNE

* Lors de l'AG du 25.9.2013, il a été décidé de :

Planter un ou deux arbres devant le terrain soumis à la levée de l'option afin d'empêcher tout passage intempestif sur cette parcelle ; un débroussaillage de ce terrain sera effectué un fois par an

Servitude

Afin de permettre les arrivées d'énergie (eau, électricité, gaz, télédistribution, téléphone) jusqu'à la zone arrière, pour le cas où un permis d'urbanisme serait octroyé pour la réalisation d'un bâtiment dans cette zone, il est créé une servitude en sous-sol sur la partie avant au profit de la partie arrière. Cette servitude porte sur une bande de terrain à prendre de la rue d'Oupeye, jusqu'à la limite de la zone arrière le long de la limite droite de la parcelle (côté servitude Aldi). Le bénéficiaire de la servitude devra, à ses frais, remettre l'assiette de celle-ci dans l'état dans lequel elle se trouvait avant la réalisation des travaux.

CHAPITRE VI - CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

- L'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles est applicable à la construction de l'immeuble ci-dessous décrit.
- Le promoteur est tenu en vertu de son obligation de livraison de remettre au nouveau propriétaire le dossier d'intervention ultérieur.
- Chaque propriétaire d'un lot privatif recevra le dossier d'intervention ultérieur relatif aux parties privatives qu'il a acquises.

- Les parties conviennent dès à présent que le dossier d'intervention ultérieur relatif aux parties communes sera conservé par le syndic à charge pour lui de le tenir à jour et d'en faciliter la transmission.
- En cas d'inexécution de cette obligation le cessionnaire est autorisé à faire constituer un tel dossier aux frais du promoteur.

TITRE IV – Règlement général de copropriété et Règlement d'ordre intérieur

A. GÉNÉRALITÉS

- ~~Dans le but de régler tout ce qui concerne la division de l'immeuble, la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement ou indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun, la société comparante a établi le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur qui suit et est annexé au présent acte avec lequel ils forment un tout.~~
- ~~Ces règlements de copropriété et d'ordre intérieur sont obligatoires pour tous les propriétaires actuels et futurs par le seul fait de leur acquisition ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans le complexe.~~
- ~~Une copie complète en sera remise à tous les propriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayants droits à tout titre, en ce compris leurs locataires.~~

— De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans le complexe devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance desdits documents par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous les ayants droits et à tout titre indivisiblement tenus. Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance, mais sans déplacement auprès du syndic, de l'acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des rapports des assemblées générales.

B. RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

Les stipulations du règlement de copropriété et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous comme étant de statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques compétent. Ces stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier statuant aux mêmes conditions que celles prévues au titre V ci-après pour la modification de l'acte de base.

C. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

— Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel. Il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance de l'ensemble et aux détails de la vie en commun. Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque du complexe. Il n'est susceptible de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux mêmes conditions que celles prévues au titre ci-après pour la modification de l'acte de base. Toutefois, les décisions seront valablement prises

~~à la majorité des trois/quarts des voix. Ces modifications ne seront pas soumises à la transcription mais devront être imposées à tous, par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie de l'immeuble. La mise à jour du règlement d'ordre intérieur est assurée par le syndic.~~

TITRE V IV - Modification de l'acte de base

A. MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE

– Le présent acte de base ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe immobilier qui ne délibérera valablement que si **les conditions légales de quorum et de vote sont respectées**

~~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. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote part dans les parties communes. Nul ne peut cependant prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.~~

~~Conformément à l'article 577-7 du Code civil, l'assemblée générale décide :~~

1° à la majorité des trois/quarts des voix

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix

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

3° à l'unanimité des voix

- a) sur toute modification de la répartition des quotes parts de copropriété ;

~~b) sur toute décision de reconstruction totale de l'immeuble.~~



B. MANDAT

- Les sociétés comparantes sont habilitées à signer seules les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elles se sont réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.
- Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.
- Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

C. RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

- La construction des immeubles étant réalisées sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par le comparant au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotités du sol, et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par eux, avec les quotités afférentes dans les parties communes.

- Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent ~~des articles 577-2 à 577-14 du Code civil~~ des articles du Code civil en matière de copropriété et des dispositions des présents statuts.



D. CONDITIONS RÉGISSANT LA VENTE

A. Conditions générales des ventes

I. Propriété et jouissance

- Le transfert des quotités dans le terrain aura lieu à la signature de la convention constatant la vente.
- L'occupation et la remise des clés ne pourra jamais être autorisée qu'après paiement intégral du prix de vente total, tant en principal qu'en supplément et accessoires.
- Sous réserve de paiement par l'acquéreur des factures lui adressées et non valablement contestées, l'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux aux parties privatives vendues.
- L'acquéreur supportera seul les taxes, charges et caetera, à partir de son entrée en jouissance.

- La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution etc. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs pour le téléphone, et la télédistribution, sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Pour ces services, seuls les tubages adéquats sont installés par le promoteur.
- L'acquéreur devra continuer en lieu et place du promoteur tous abonnements (redevances-garanties et consommations) aux eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, etc. et en payer les frais, consommations et redevances à partir de la réception provisoire des travaux. De même, il acquittera, le cas échéant, les charges communales de la copropriété à concurrence de ses quotités, dès la réception provisoire.

II. Assurances

- Le contrat d'assurance incendie est souscrit dans un premier temps, par le promoteur pour compte de la copropriété, l'acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes à concurrence de ses quotités à partir de la réception provisoire.
- Si l'acquéreur devait estimer que le capital couvert et/ou les garanties conclues sont insuffisantes, il aura la faculté, conformément aux stipulations du règlement de copropriété, de prendre une couverture complémentaire à l'intervention du promoteur en attendant la désignation d'un syndic et auprès de la même compagnie, moyennant surprime à charge exclusive dudit acquéreur.

III. Réclamation en cours de chantier

- Si l'acquéreur justifie à bon droit du non-paiement à son échéance de la tranche réclamée par l'inexécution fautive d'une des obligations constructives essentielles contractées aux présentes par le promoteur, ce dont il devra notifier la motivation circonstanciée par lettre recommandée adressée au promoteur au plus tard dans les cinq jours calendrier à compter de la date de mise en demeure adressée à l'acquéreur par le promoteur, et pour autant que les désordres invoqués concernent les travaux exécutés dans les parties privatives vendues, le promoteur ne disposera pas de la faculté de majorer forfaitairement la facture impayée de quinze pour cent, sauf s'il établit ou s'il s'avère que la réclamation de l'acquéreur n'est pas fondée.
- Le promoteur pourra cependant, en tout état de cause, et à sa seule initiative, requérir l'inscription hypothécaire, nonobstant ladite réclamation litigieuse. Il pourra, en outre, suspendre l'exécution des travaux aux parties privatives vendues, en attendant que le différend soit tranché comme dit ci-après.
- À défaut pour l'acquéreur d'avoir introduit sa réclamation motivée dans le délai requis, elle sera déclarée irrecevable (sans préjudice des droits de l'acquéreur lors des réceptions provisoire et définitive) et l'exigibilité de la tranche réclamée ne pourra dès lors être postposée, les sanctions prévues restant d'application.
- Pour autant que de besoin, il est précisé que le paiement des tranches réclamées n'emporte pas agrément automatique par l'acquéreur des parties de construction réalisées à cette date.
- Seules les procédures de réception définies ci-dessous sont valables à cet égard.

IV. Arbitrage des réclamations intermédiaires relatives aux parties privatives

- L'architecte, auteur du projet et chargé de la surveillance des travaux, est désigné comme arbitre unique statuant en première instance pour tout litige relatif aux travaux en cours de chantier exécutés par le promoteur aux parties privatives.
- Sur requête de la partie la plus diligente, adressée par lettre recommandée, l'architecte examinera le bien fondé des réclamations circonstanciées de l'acquéreur et pourra ordonner :
 - soit de remédier aux désordres constructifs incriminés et de fixer le montant proportionnel dont le paiement peut en conséquence être momentanément différé, sans cependant que ce montant puisse excéder celui de la tranche réclamée. Il fixera le délai dans lequel la réfection ordonnée doit être réalisée, de même que la date d'exigibilité du montant retenu ;
 - soit de rendre immédiatement exigible l'intégralité de la tranche réclamée par le promoteur, dans l'hypothèse où les problèmes éventuels, constatés doivent être considérés comme mineurs et/ou si le non-paiement par l'acquéreur est considéré comme abusif. Dans ce cas, les sanctions prévues aux présentes peuvent rester d'application, en ce inclus la majoration forfaitaire de quinze pour cent, à la seule initiative du promoteur.
- En cas de désaccord de l'une des parties sur la décision de l'architecte ou à défaut pour l'architecte d'avoir statué dans les quinze jours ouvrables, à compter de la date d'expédition recommandée de la requête en arbitrage, sauf prorogation de délai demandée par l'architecte et acceptée par les parties

concernées, le litige pourra être porté devant un Collège de trois experts indépendants statuant à titre définitif, pour la même mission que décrite ci-dessus, sans appel et à la majorité simple, sur requête de la partie la plus diligente.

- Ce collège sera composé comme suit : un expert est désigné par l'acquéreur, le deuxième par le promoteur et le troisième par les deux experts précités. Le Collège devra entendre l'avis circonstancié de l'architecte.
- Les frais d'arbitrage et les honoraires des experts et de l'architecte sont à charge de la partie succombante. Les provisions éventuelles à verser sont avancées pour moitié par l'acquéreur et pour moitié par le promoteur.

V. Cahier des charges — Entrepreneur enregistré

- Les travaux de construction seront réalisés, dans les règles de l'art, sous la surveillance de l'architecte et conformément aux plans et cahiers des charges annexés au présent acte.
- Bien que l'acquéreur n'ait pas à connaître des sous-traitants et autres cocontractants du promoteur, il est précisé que ces documents annexés constituent une note de synthèse de ceux existant contractuellement entre le promoteur et le ou les entreprises chargées par le promoteur de l'essentiel des travaux de constructions (notamment hors parachèvement et hors équipements de cuisine), sur base de cahiers de charges complets établis par l'architecte précité.
- Les plans et descriptifs de travaux et matériaux se complètent mutuellement. En cas de divergence entre ces documents, les plans sont prioritaires. Si certaines

dérogations et /ou ajouts spécifiques sont mentionnés au 'cahier des charges synthétique annexé au présent acte de base, ceux-ci priment également, dès lors qu'ils concernent les parties privatives vendues.

- Le promoteur, en accord avec l'architecte, peut apporter des modifications au cahier de charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des copropriétaires. Il en sera de même pour certaines modifications quant aux matériaux à mettre en œuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier de charges originaire contractuel.
- En cas de contestation entre parties sur les spécifications des travaux inclus dans le prix convenu au présent contrat, elles se référeront à l'ensemble des documents complets précités, en ce inclus les procès-verbaux de réunions de chantier, le cas échéant.
- Le promoteur s'engage à faire appel exclusivement à des entreprises enregistrées pour l'exécution des travaux, objets des présentes.

VI. Début des travaux et délais d'exécution

- En ce qui concerne le bloc A, les parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives ont été reçus provisoirement en date du deux avril deux mil quatre. Les parties privatives seront reçues provisoirement avant chaque acte authentique de vente.
- En ce qui concerne le bloc B, les parties privatives vendues et les parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives seront construites de façon à mettre les appartements en état d'être reçus provisoirement pour dans un délai de deux cent soixante jours au plus tard après

le commencement des travaux (hors rejointoyage). Lesdits travaux commenceront dans le courant du mois d'avril deux mil quatre.

- La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure (par exemple, les accidents, les grèves, etc) ou de retard de l'acquéreur dans le paiement des factures entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.
- De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution de la convention, le promoteur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct.
- Lorsque, par ordre ou par le fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze jours calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est due au promoteur.
- Si cette interruption, de ce chef, est prolongée, le promoteur est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution de la convention.
- Ne sont pas considérés comme jours ouvrables :

- les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement, pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins.
- les samedis, dimanches et jours fériés légaux ;
- les jours de vacances annuelles payées ;
- les jours de congé compensatoire conventionnels du bâtiment.

VII. Réceptions provisoire et définitive

1. Réception provisoire des parties privatives

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux privatifs dans le bien vendu doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

Le promoteur demande cette réception provisoire par écrit en invitant, par lettre recommandée à La Poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande. Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le constructeur dans la demande de réception.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à

condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

La réception provisoire du bien sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur, en présence de l'architecte. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage.

La dernière tranche de paiement est intégralement due par l'acquéreur au promoteur, dès la date de réception provisoire.

Des petites réfections à effectuer par le promoteur peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant, lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire. Celle-ci sera considérée comme accordée à cette date, nonobstant la réserve de l'exécution de ces menus travaux.

La délivrance de la réception provisoire assortie de réserves actées rend également immédiatement exigible l'intégralité de la dernière tranche due.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à La Poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à La Poste et adressée au

promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés ;
- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire : la prise de possession vaut réception provisoire.

Est considéré comme utilisant le bien, l'acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le vendeur ou sans l'accord exprès de celui-ci.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminés ci-dessus, le promoteur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, sans remarques, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

2. Réception définitive des parties privatives

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après la date de leur réception provisoire.

Le promoteur demande cette réception définitive par écrit en invitant, par lettre recommandée à La Poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur, en présence de l'architecte. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à La Poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à La Poste et adressée au promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés ;

- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminés ci-dessus, le promoteur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du promoteur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

3. Réception provisoire des parties communes

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement, conformément aux dispositions légales en vigueur.

4. Réception définitive des parties communes

La réception des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire.

La procédure de convocation et de ses suites est identique à ce qui est décrit ci-dessus.

5. Obligations pendant le délai de garantie

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le promoteur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire, sans préjudice des articles 1792 et 2270 du Code civil, à remédier à ses frais et risques (en dépit de son recours éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'acquéreur ne connaît pas) à tous les désordres qui surviendraient ou seraient constatés à l'usage, pour autant qu'il en ait informé par écrit et avant la date d'expiration de ladite période de garantie.

Toutefois, ne sont pas compris dans cette obligation de garantie, les travaux d'entretien normal, non plus ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

VIII. Responsabilité du promoteur

- Le promoteur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

- La garantie due par le promoteur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs du bien vendu. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le promoteur originaire.

IX. Exécution et modification des travaux privatifs

- Si l'acquéreur impose au promoteur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit des réserves écrites et motivées du promoteur, ce dernier est déchargé de toutes responsabilité du fait des défectuosités ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse lui être reprochée.
- Pour être valables, les communications entre l'acquéreur et le promoteur relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention devront être faites par écrit.
- Le promoteur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit.
- Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés pour compte du promoteur sous sa responsabilité. L'acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers, de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ni à renoncer en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux. En cas de suppression d'un poste, moyennant accord exprès et préalable du promoteur, celui-ci sera porté au crédit à raison de septante-cinq pour cent de sa valeur.
- Nonobstant ce qui précède, des modifications mineures au programme initial des travaux peuvent être convenues entre parties, moyennant accord écrit préalable déterminant notamment l'incidence quant au prix et quant au délai d'exécution.
- Dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le promoteur comme :

- soit trop importante ;
- soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier ;
- soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier ;

celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable.

- L'acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.
- Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcroît des modifications est payable intégralement en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

X. Modification des fournitures de parachèvement

- Les budgets mentionnés au cahier des charges annexé pour certains équipements et matériaux de parachèvement déterminent les prix inclus dans le prix total mentionné dans la présente convention.
- L'acquéreur a la faculté de choisir ses équipements et matériaux, mais exclusivement auprès des fournisseurs agréés et désignés par le promoteur.
- Ces postes feront l'objet de décomptes, en plus ou en moins, payables à la réception provisoire, selon que les prix des fournitures choisies par l'acquéreur sont supérieurs ou inférieurs aux budgets mentionnés, sans toutefois que les

réductions ainsi consenties ne puissent excéder un total forfaitaire de dix pour cent du budget défini au cahier des charges annexé indépendamment de la valeur réelle de fournitures mises en œuvre et sélectionnées par l'acquéreur.

- Si ces prix dépassent de manière importante les budgets fixés, le promoteur pourra demander versement d'acomptes complémentaires à due concurrence.
- Si l'acquéreur devrait choisir des matériaux et équipements qui ne sont pas de stock et/ou qui ne sont pas livrables en date utile compte tenu du planning de chantier, les points 6 et/ou 7 (au choix du promoteur) ci-avant seront de stricte application.
- Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à l'intervention exclusive du promoteur.
- Pour éviter toute contestation sur un prix pour des travaux supplémentaires et/ou modificatifs commandés, il est convenu que le prix porté en compte à l'acquéreur sera celui facturé par l'entrepreneur au promoteur, augmenté forfaitairement de vingt pour cent pour frais de gestion, honoraires d'architecte et marge forfaitaire.

XI. Visites de chantier

- L'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du promoteur, après avoir pris rendez-vous.
- L'acquéreur dispose cependant bien entendu du droit de visite régulier du chantier, mais à ses seuls risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun

recours, de quelque chef que ce soit, contre le promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident.

- Cette mesure n'est édictée que pour des raisons de sécurité, de couvertures d'assurances et de maintien des relations de bonne entente.
- L'acquéreur n'a, en outre, pas qualité pour — et s'interdit de — donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au promoteur et à l'architecte.

B. Cahier des charges

- En outre, il a été établi un cahier des charges régissant l'immeuble à ériger. Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en œuvre pour la construction de l'immeuble, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes ainsi que des parties privatives.
- Ce cahier générale des charges demeurera annexé aux présentes.
- Il complète les conditions générales de vente des biens et sera applicable à toutes les ventes, à moins qu'il n'y soit dérogé par des conditions particulières dans la convention de vente et la correspondance échangée entre le vendeur et l'acquéreur ou toutes personnes agissant en leur nom ou pour leur compte tel qu'un architecte.

- En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du cahier des charges, ces dernières prévalent sur les indications des plans, sous réserve de ce qui est indiqué ci-après concernant le droit de modifier les plans et l'acte de base.

Annexes aux statuts

La comparante Nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants qui seront annexés au présent acte, mais ne seront pas transcrits :

- 1) Les plans du complexe immobilier dressés par Monsieur Laurent SOUGNEZ, architecte, à Rocourt, rue François Lefèbvre, 202, datés des vingt et un juin deux mil et vingt-six février deux mil un. Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la Commune d'Awans.
- 2) Le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Awans en date du quinze octobre deux mil et portant le numéro 3117.
- 3) Le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Awans en date du dix-neuf avril deux mil un et portant le numéro 3162.
- 4) Les cahiers des charges des deux immeubles à appartements.
- 5) Un plan parcellaire délimitant la zone arrière.

Ces documents forment ensemble les statuts du complexe immobilier qui est ainsi juridiquement créé ; ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

À ces statuts, viendront éventuellement s'ajouter ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « ne varietur » par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale).



« La société comparante a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

TITRE VI — V - Dispositions finales

A. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Toute disposition des présents actes de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur qui serait ou deviendrait contraire à la loi sera considérée comme nulle de plein droit.

B. FRAIS DE L'ACTE DE BASE

Les frais, droits et honoraires du présent acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur seront supportés par les propriétaires des lots privés chacun à concurrence de quatre cents euros (400,00 €).

C. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription pour quoi que ce soit lors de la transcription du présent acte.

D. PROCURATION

Et à l'instant la société anonyme « SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SAINT-SIMÉON », représentée comme il est dit ci-dessus, a déclaré donner pouvoir aux mandataires suivants, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

- Monsieur BOVEROUX Philippe, licencié en droit et notariat, domicilié à Liège,
- Monsieur WILLEMS, clerc de Notaire, domicilié à Visé, place Reine Astrid, 5
- Monsieur BLANDAUX Yves, licencié en droit et notariat, domicilié à 4340 Awans (Villers-l'Évêque), rue Joseph Leburton, 47,

de, pour elle et en son nom, effectuer toutes transactions utiles à la mise en vente des quotes-parts du terrain décrites ci-dessus sis à Awans, route d'Oupeye affectées aux appartements de la Résidence :

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de priviléges et d'hypothèques.

À défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la

revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, fixer toutes soultes, charges et conditions, passer et signer tous actes, élire domicile, donner tous pouvoirs, substituer une ou plusieurs personnes dans tout ou partie des présents pouvoirs, révoquer tous mandats et substitutions.

Et d'un même contexte, les sociétés comparantes nous ont déclaré arrêter comme suit le règlement de copropriété de la « Résidence d'Oupeye » sise à Awans, route d'Oupeye.

Règlement général de copropriété

De la Résidence d'OUPEYE



rue d'Oupeye, 10 - 12 - 4342 Awans

Généralités

~~Les dispositions du présent règlement de copropriété sont arrêtées en exécution du titre IV litera B de l'acte de base de la « Résidence d'Oupeye ». Elles sont de statut réel et ne pourront être modifiés que dans les conditions prévues au Titre V dudit acte de base.~~

~~L'association des copropriétaires acquerra la personnalité juridique dans les conditions prévues par la loi des trente juin mil neuf cent nonante quatre relative à la copropriété, et deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze.~~

~~Elle portera la dénomination « Association des copropriétaires de la Résidence d'Oupeye » à Awans, rue d'Oupeye. Elle y aura son, siège.~~

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

CHAPITRE I - ADMINISTRATION DE LA RÉSIDENCE

SECTION I - GENERALITES

Article 1 : Assemblée générale

~~L'administration, au sens le plus large, du Complexe « Résidence d'Oupeye » appartient à l'assemblée générale de tous les copropriétaires.~~

~~L'administration courante est dévolue à un syndic, désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.~~

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

~~L'assemblée générale a en outre la faculté de nommer un conseil de copropriété qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. Elle en déterminera la composition, les attributions et les pouvoirs aux conditions de présence et de majorité requises pour les modifications du règlement de copropriété.~~

SECTION II - ASSEMBLEE GENERALE

Article 2 : Composition - Pouvoirs

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

~~L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier les actes qui intéressent la copropriété, voire exceptionnellement des parties privatives : dans ce cas, il faut respecter l'article 577 7 §1 1 e) du Code civil : l'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.~~

Article 3 : Assemblée générale statutaire et assemblée générale extraordinaire

~~A. L'assemblée générale statutaire se tient chaque année, de préférence au mois de juin, aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations entre le 16 et 30 septembre.~~

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

~~B. En dehors de l'assemblée générale statutaire. L'assemblée est :~~

- ~~— Convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;~~
- ~~— Convoquée par le syndic sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à La Poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.~~
- ~~— De plus, tout copropriétaire peut demander au Juge de Paix du lieu de situation de la résidence d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition~~

~~que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.~~

C. ~~La première assemblée générale sera convoquée par le propriétaire actuel de la Résidence, comparant à l'acte de base.~~

Article 4 : Convocations

~~Les assemblées générales ou spéciales ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires intéressés sont dûment convoqués.~~

~~Sauf le cas où tous les copropriétaires sont réunis volontairement,~~

~~La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquelles aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.~~

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

~~La convocation est effectuée par lettre recommandée à La Poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. En effet, chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires doit informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse car à défaut les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.~~

~~Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.~~

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

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

~~Les convocations contiennent l'ordre du jour, arrêté préalablement par celui qui convoque ; tous les points de l'ordre du jour doivent être clairement indiqués dans les convocations.~~

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

~~Les modèles de procuration sont joints aux convocations.~~

Article 5 : Représentation - Accès à l'assemblée

~~Les copropriétaires assistent aux assemblées personnellement ou par mandataires, membres de l'assemblée générale ou non.~~

~~L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.~~

~~Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotes-parts dans les parties communes.~~

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

~~La procuration désigne nommément le mandataire.~~

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

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

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

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

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

~~Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Le syndic peut imposer un modèle de procuration.~~

~~En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage, d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.~~

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

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

~~Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représenté par leurs représentants légaux.~~

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

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

Article 6 : Bureau - Procès-verbaux

~~Chaque assemblée élit dans son sein en début de séance un président deux assesseurs et un secrétaire ; à la majorité absolue des voix.~~

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

~~Les décisions de l'assemblée, prises, lient les propriétaires, y compris les absents et ceux qui seraient opposés aux décisions, le tout dans les conditions et sous les réserves ou exceptions pouvant résulter du présent règlement général de copropriété.~~

~~Le syndic consigne les décisions d'assemblée générale ordinaire et extraordinaire ainsi que celles visées par le référendum écrit, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celle-ci, dans le même délai aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.~~

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

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

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

Article 7 : Quorum de présences

~~L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.~~

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

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

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

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

Article 8 : Vote

~~Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il a de quotités dans les parties communes générales.~~

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

— ~~L'assemblée générale décide :~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ~~L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.~~
- ~~L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~Cet acte contient :~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 8 bis : Actions en justice

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

Nonobstant l'article 577-5, §3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

~~Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.~~

~~Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.~~

~~Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.~~

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

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

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

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

~~Dès qu'il a intenté l'une des actions visées ci-dessus, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.~~

~~Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier:~~

- ~~1° la répartition des quotes parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;~~
- ~~2° le mode de répartition des charges si celui ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.~~

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

~~Par dérogation à l'article 577-2, §7 du Code civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le Juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.~~

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

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

~~Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.~~

~~Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision. Le Juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.~~

Article 8 ter : Conseil de copropriété

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

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

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

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

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

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

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

Article 8 quater : Commissaire aux comptes

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

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

SECTION III - SYNDIC

Article 9 : Nomination

~~Le règlement de copropriété doit comprendre :~~

- ~~— le mode de nomination d'un syndic,~~

- l'étendue de ses pouvoirs,
- la durée de son mandat : la durée légale est de maximum trois ans et
- les modalités de renouvellement de celui-ci,
- les modalités du renoncement éventuel de son contrat.

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

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

- les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

La gestion de l'ensemble immobilier est confiée par l'assemblée générale à un syndic nommé à la majorité absolue des voix parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci pour un terme de trois années maximum et rééligible par décision d'assemblée générale.

L'assemblée générale statuant à la même majorité, aura toujours le droit de révoquer le syndic, notamment en cas d'absence, de défaillance ou de carence de

~~celui ci, et de désigner la personne qui le remplacera, provisoirement ou définitivement.~~

~~Le syndic peut démissionner, moyennant préavis donné à l'assemblée générale par lettre recommandée.~~

~~Dans les cas de révocation ou de démission du syndic celui ci devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction de l'assemblée générale et lui remettre toute la documentation en sa possession, avant d'obtenir décharge de sa mission.~~

~~Le mandat de syndic peut être rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes générales, dans les proportions à fixer par l'assemblée.~~

Article 10 Mission

Art. 577-8 du Code civil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~1° ...~~

2° ...

- 3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- 6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire
- 8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du

~~dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;~~

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

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

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

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

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

~~15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle~~

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

- ~~16° De tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;~~
- ~~17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577 11, §5, alinéas 1 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;~~
- ~~18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'Immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~Le syndic a pour mission de tenir les comptes généraux et spéciaux relatifs à la copropriété et en outre en concours et sur les instructions de l'assemblée générale, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.~~

~~Il a en conséquence dans ses attributions, sans que cette énumération soit limitative :~~

- ~~a. le gardiennage de l'ensemble immobilier et tous pouvoirs de police de celui-ci ;~~
- ~~b. L'exécution de tous travaux d'entretien ou autre dans les conditions prévues au présent règlement de copropriété ; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire ;~~
- ~~c. l'administration des fonds de la copropriété et notamment l'encaissement des recettes provenant de choses communes ;~~
- ~~d. la répartition des charges communes entre les propriétaires ou occupants ; la gestion des caisses communes et des fonds de réserve ;~~
- ~~e. le respect des prescriptions édictées tant par l'acte de base que par le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur ;~~
- ~~f. l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage préposées à l'entretien des parties communes et la surveillance de leur travail ;~~

- g. ~~Sauf ce qui est dit au second tiret, l'instruction des contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques ; il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs en cas d'urgence, ces mesures seront prises soit par le syndic, soit le conseil de gérance s'il en est, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.~~
- h. ~~Le syndic à tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblées générales et des statuts, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.~~
- i. ~~dans les cas où le syndic viendrait à constater des manquements graves de la part des locataires de biens privatifs, aux dispositions du règlement général de copropriété ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible de la résidence ou à nuire aux occupants, ii aura le droit d'en aviser lui même, par lettre recommandée, le propriétaire, en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de se substituer à lui et de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation de la Résidence, après en avoir référé au conseil de copropriété s'il en est :~~
- j. ~~tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire :~~
- k. ~~Le syndic a tous pouvoirs afin de représenter l'association des copropriétaires à tous actes généralement quelconques, en ce compris les actes à recevoir par un notaire ou un officier ministériel, à intervenir, et notamment en raison de modifications aux statuts ou de toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra, cependant, justifier de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte, ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte. S'il s'agit d'un acte à~~

~~soumettre à la formalité de la transcription, il ne devra toutefois pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc.~~

Article 11 Mandat du syndic

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

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

~~Le syndic représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant ; toutefois, sauf ce qui est dit au second tiret de l'article 10 pt g, le syndic ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépassait cent vingt trois euros et nonante cinq centimes, sans une décision préalable de l'assemblée générale prise à la majorité absolue des voix ; le tout sans préjudice à l'action individuelle compétant à chacun des copropriétaires.~~

CHAPITRE I - GÉNÉRALITÉS



Article 1 :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 § 9 et 10 du Code civil, et les articles 577-3 à 14 du Code civil (devenus depuis la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81 et 3.82 du Code civil), l'association des copropriétaires a établi le règlement général de copropriété de la résidence, tel que modifié par après et comprenant :

1° description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.

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

2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs, et ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions légales de quorum et de vote.

Ce statut sera opposable à tous par sa transcription au bureau des hypothèques (Depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale).

Article 2 : Servitudes

Servitudes du père de famille propriétaire

-« La division de l'immeuble en lots privés distincts et sa soumission au régime de »
~~l'article 577bis du code civil de la copropriété forcée~~ « peuvent amener l'existence d'un état constitutif de servitudes entre les divers fonds privatifs qui le composent et entre les fonds privatifs et communs

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

-Chacun des propriétaires des lots privés dans le complexe faisant l'objet du présent acte, s'engage à les respecter. Il en est notamment ainsi :

f) des vues ou surplombs qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre.

g) des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc.

h) du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, etc.) leur libre usage ne peut être en rien entravé ; les propriétaires devront se prêter aux travaux nécessités par l'usage, la réparation,

l'entretien, le renouvellement de ces canalisations et conduits, laissant le libre accès par leur propriété privative.

- i) les terrasses et balcons qui seront, en cas de nécessité, grevés d'une servitude permettant le passage de tous les occupants de la résidence pour permettre leur évacuation.
- j) de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou l'usage des lieux. Il en sera de même pour les rapports entre les parties communes spéciales et les autres parties.

Servitude d'accès

-La société « SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SAINT-SIMÉON » déclare qu'elle n'a pas consenti de servitudes sur ledit terrain, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant des stipulations du titre de propriété, à l'exception de la servitude servant le bien objet des présentes constituée sur le bien voisin cadastré section A, numéro 719/B, appartenant à la société anonyme « TRANSSHOPINVEST », ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue Haute, 139, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Marc KASCHTEN, le dix-sept janvier mil neuf cent nonante-sept, transcrit, dans les termes suivants :

« Servitude de passage et de parking

Il est expressément convenu entre parties que le bien objet de la présente vente sera grevé d'un droit de servitude de passage et de parking au profit de la propriété voisine restant appartenir au vendeur aux présentes, soit le solde du numéro cadastral 719.

L'assiette de cette servitude est constituée par toute la partie du bien objet des présentes où il n'y aura pas de construction exhaussée ; l'entretien de cette servitude est à charge des propriétaires du bien objet de la présente vente. »



« Servitudes quant aux travaux à réaliser sur parties communes ou privatives

- D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles qui traversent les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu une semaine à l'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.*
- Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées.*
- Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat contractuel au syndic, le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état de choses communes et de prendre des mesures d'intérêts communs et étant bien entendu qu'il n'y a pas le droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.*
- En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.*

- *Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus d'une semaine, ils devront en aviser le syndic et lui faire connaître l'endroit situé dans la région liégeoise où ils déposeront un jeu complet des clés de leur bien privatif auquel le syndic sera autorisé à avoir accès en cas de nécessité.*
- *Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture et ravalage des façades, la réparation des toitures, etc.*
- *De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privatifs, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.*
- *Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre et pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'ensemble immobilier.*
- *S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-chARGE extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.*
- *De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement des parties communes ou autres parties privatives.*

- 
- **SERVITUDE EN CAS DE LEVEE DE L'OPTION SUR LA ZONE ARRIERE : voir chapitre V :**

« Servitude

Afin de permettre les arrivées d'énergie (eau, électricité, gaz, télédistribution, téléphone) jusqu'à la zone arrière, pour le cas où un permis d'urbanisme serait octroyé pour la réalisation d'un bâtiment ladite zone, il est créé une servitude en sous-sol sur la partie avant au profit de la partie arrière. Cette servitude porte sur une bande de terrain à prendre de la rue d'Oupeye, jusqu'à la limite de la zone arrière le long de la limite droite de la parcelle (côté servitude Aldi). Le bénéficiaire de la servitude devra, à ses frais, remettre l'assiette de celle-ci dans l'état dans lequel elle se trouvait avant la réalisation des travaux ».



CHAPITRE V II - Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes et des parties privatives

A - PARTIES COMMUNES



Article 34—3 : Principes

- 
- Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes générales et spéciales attachées à leurs biens privés dans le respect de la notion du **personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)** et sous les précisions et réserves découlant de la loi, du présent acte, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.
 - Ce droit comporte pour chacun des copropriétaires l'obligation de respecter la destination actuelle des parties communes et d'en supporter, au prorata des quotités qui lui sont attribuées dans les parties communes, tous les frais

d'entretien, de réparation, de renouvellement ainsi que les risques, charges et périls.

- Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'indivision.
- Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes chacun d'eux.
- L'hypothèque et tout droit réel établi sur un bien privé grèvent de plein droit les fractions de choses communes qui en dépendent.

- 
- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.
 - L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix :
 - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
 - Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

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



Article 35 – 4 : Modifications aux parties communes

~~Sous réserve des stipulations du chapitre trois du présent titre, aucune modification ne peut être apportée aux choses communes même à l'intérieur des biens privés, sans une décision de l'assemblée des copropriétaires, délibérant aux conditions précisées au titre IV, paragraphe E de l'acte de base.~~

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

~~Si le coût des travaux et les honoraires dudit architecte sont à la charge de propriétaire(s), la décision devra être prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix~~



Principes

- Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des deux/tiers de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble désigné à la majorité absolue des voix.
- Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul,

aux frais de l'association, les travaux urgents et nécessaires affectants les parties communes.

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

Exceptions



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

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

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le

ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

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

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

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

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

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

Types de réparations et travaux

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

– Réparations et travaux urgents

Le syndic à pleins pouvoirs pour décider seul d'exécuter les travaux ayant un caractère urgent, sans devoir en demander l'autorisation de l'assemblée

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



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

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

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

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

- S'agissant de travaux dépassant l'administration provisoire, en ce compris ceux modifiant le système de chauffage, ils ne pourront être décidés que par l'assemblée générale à majorité des deux tiers des voix ;

- Sauf si l'assemblée générale décide en même temps d'une autre répartition de charges : dans ce cas, la décision dans son ensemble, en ce compris celle des travaux, devra être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix car elle modifie en fait la répartition des charges.

- Les dégâts, dégradations, nuisances que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire étant entendu, si le propriétaire de l'animal est un occupant non propriétaire, le propriétaire du bien sera débiteur

solidaire des sommes dues au titre de réparations des éventuels dégâts causés par l'animal.

- Au surplus que le syndic à tout pouvoir pour décider d'agir en justice pour obtenir un jugement condamnant le propriétaire de l'animal à éloigner ce dernier de la résidence, le cas échéant sous peine d'une astreinte en cas de non application du jugement à intervenir.

Article 36 5 : Usage des parties communes

- Les propriétaires des lots privés prédicts peuvent user et jouir des choses communes générales à l'exclusion de tous autres, à charge d'en respecter la destination actuelle, de se comporter en personne prudente et raisonnable (anciennement « *bon père de famille* »), d'en assurer l'entretien, de supporter les frais généralement quelconques afférents à ces usages et jouissance et de respecter le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur y relatifs.
- Lorsqu'une partie commune est affectée indivisément à l'usage exclusif de plusieurs lots privés, la répartition de cet usage sera déterminée de commun accord entre eux ou, à défaut, par le règlement d'ordre intérieur le règlement général de copropriété.

B - PARTIES PRIVATIVES

Article 37 6 : Principe

- En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachées à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.

- Ils ne peuvent, en tout cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble.
- Sous cette réserve, ils peuvent modifier comme bon leur semble, la distribution intérieure de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entièvre responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.

Article 38—7 : Destination des biens privés

- Tous les appartements des étages sont exclusivement destinés à servir d'habitation résidentielle ;
- Les professions libérales et activités de bureau seront cependant autorisées au rez-de-chaussée uniquement ;
- Il est précisé que sont exclus les médecins, dentistes ou toutes autres professions utilisant des radiations ionisantes ou des appareils de radiographie, des appareils électriques ou des compresseurs ;
- Il ne pourra jamais être toléré dans la Résidence,
 - aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
 - aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit ; aucun entrepôt de marchandises ;

- aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur, les émanations pourrait nuire aux occupants de la Résidence ;
- aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs qui ne serait pas déparasité ;
- aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés ;
- aucune réunion publique ou syndicale ;
- aucun professorat de chant, d'instrument de musique et de danse ;
- aucun institut de culture physique, gymnastique et massage...

Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non imitatif.



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 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 40—9 : Réparations urgentes

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété privative et exposent par leur inaction les autres propriétés à un dommage, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais des propriétaires en défaut, aux réparations dans les locaux privés après, sauf cas d'urgence, un préavis lui adressé, par lettre recommandée et resté sans effet pendant dix jours. Il peut demander l'autorisation de l'assemblée générale : ~~elle devra statuer sur pied de l'article 577-7 §1—1° e) du Code civil.~~



Article 41—10 : Volets - Système antivol

- À condition de ne pas modifier l'aspect extérieur du bâtiment, les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes par exemple pour se garantir contre le vol ou l'effraction ; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.
- Les propriétaires pourront établir des installations de surveillance électronique contre le vol ou l'incendie et en user suivant les règlements de police, et de manière telle à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.
- Ces installations seront établies aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

C. PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 39 – 11 : Éléments privatifs intéressant la copropriété

— ~~Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées (dans ce cas, il faut respecter l'article 577 – 7 §1 – 1° e) du Code civil), ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix. Il en sera ainsi, notamment des portes d'entrée des différents lots des fenêtres, volets, persiennes et de toutes les parties visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.~~

 Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité légale des voix :

- majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux effectués aux parties communes ;
- majorité absolue des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par les copropriétaires aux parties privatives ;
- majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par l'association des copropriétaires à des parties privatives, suite à une communautarisation de ces travaux privatifs.



CHAPITRE II — III - OCCUPATION



Article 2 — 12 : Occupation des biens

- Les occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de **personne prudente et raisonnable** « ~~bon père de famille~~ » en rapport avec la destination des biens et en veillant à ne pas troubler la tranquillité de la Résidence.
- L'exercice d'une profession libérale (avocat, courtier, dentiste, architecte...) d'activités de bureau y est autorisé au rez-de-chaussée.
- il est notamment précisé que l'usage des instruments de musique, des appareils de radio et de télévision devra être particulièrement discret à partir de vingt-deux heures et jusqu'à huit heures.
- Chaque bien privatif ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leur personnel de maison.
- Aucune matière dangereuse ou souillante ne pourra être entreposée dans les locaux privés. L'usage de bonbonnes à gaz notamment est formellement interdit.
- L'assemblée générale pourra exiger des mesures propres à réduire toute gêne, voire faire cesser une activité qui objectivement entraînerait des inconvénients graves de voisinage entre occupants de l'immeuble.

Article 3—13 : Baux

~~Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale obligeant le locataire au respect des dispositions de l'acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des décisions des assemblées générales, sous peine de résolution du bail et de tous dommages et intérêts.~~



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

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

Article —14 : Réception

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

Article 5— 15 : Utilisation des parties communes

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

- Les paliers d'accès, escaliers, couloirs, paliers, dégagements, etc. devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra y être déposé ni abandonné quoi que ce soit, et certainement pas des encombrants ; le stationnement de voitures d'enfants et de vélos y est notamment interdit, sauf aux endroits désignés par l'assemblée générale.

Article 6—16 : Déménagements

- Le syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements ou déménagements ; toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.
- Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou de l'utilisateur.

Article 7—17 : Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble

- a) Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade ni garde-manger, linge et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres avant et arrière.
- b) Sauf autorisation de l'assemblée générale, aucun autre emblème que les drapeaux belge ou wallon ne peut être arboré, si ce n'est sur les locaux où serait établi un consulat et dans le cadre des usages internationaux en vigueur.
- c) Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur des

propriétés privées devront être faits aux époques décidées par l'assemblée générale intéressée, sous le contrôle du syndic.

d) Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le syndic d'une **amende somme** de douze euros et trente-neuf centimes par mois de retard, au profit du fonds de réserve.



Article 8—18 : Publicité

- Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.
- Tout occupant exerçant une activité professionnelle autorisée pourra apposer une plaque professionnelle d'un modèle uniforme, déterminé par l'assemblée générale, à l'entrée de l'immeuble.
- Toute autre forme de publicité devra être autorisée par l'assemblée générale.

Article 9—19 : Animaux

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

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

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

 -Les dégâts, dégradations, nuisances que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire, étant entendu que si le propriétaire de l'animal est un occupant non propriétaire, le propriétaire du bien sera débiteur solidaire des sommes dues au titre de réparations des éventuels dégâts causés par l'animal.

-Pour le surplus, le syndic a tout pouvoir pour décider d'agir en justice pour obtenir un jugement condamnant le propriétaire de l'animal à éloigner ce dernier de la résidence, le cas échéant sous peine d'une astreinte en cas de non application du jugement à intervenir

 -Lors de l'AG du 27.9.2016, il a été demandé aux propriétaires des canidés du Bloc A de faire en sorte que leurs chiens restent dans leurs jardins, étant entendu que si toutefois, les animaux allaient dans les espaces communs, leurs propriétaires veillent à respecter le règlement de police et de ramasser les déjections de leurs animaux

CHAPITRE III- IV - ENTRETIEN

Article 10-20 : Généralités

- Chaque bien privé doit être tenu en bon état de propreté.

- il est notamment interdit :
- de secouer les paillassons et tapis par les fenêtres ;
- de jeter des ordures et déchets ménagers dans les WC, ou sur les trottoirs.

Article 11-21 : Entretien régulier des endroits communs

L'entretien régulier des endroits communs sera assuré par le service de nettoyage désigné par l'assemblée générale et agissant sous les directives du syndic.

CHAPITRE IV V - POLICE

Article 12-22 : Police de l'ensemble immobilier

-Le syndic est investi de tous pouvoirs de police nécessaires et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans le cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que leur famille, leurs invités domestiques, clients, ouvriers, préposés et autres ayants-cause.

-Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudice que subiraient les autres occupants ou même des voisins, par son fait ou celui des personnes ci-dessus énumérées.

Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la Résidence, le respect des prescriptions de l'acte de base,

du règlement général de copropriété, ~~et du règlement d'ordre intérieur et les décisions d'AG~~

~~Pour être annexé à l'acte de base et au règlement de copropriété de la « Résidence d'Oupeye ».~~



CHAPITRE II — VI - CHARGES COMMUNES

SECTION I - CHARGES COMMUNES EN GÉNÉRAL

Article 12 23 : Principes

- Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la répartition des parties communes ; les frais de consommation des installations communes ; les indemnités dues par la copropriété constituée en faute ; les primes des assurances diverses des choses communes, la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales ; les frais et reconstruction des choses communes détruites.
- Elles comprennent les charges communes à l'ensemble de la Résidence, les charges communes spéciales au bloc A et les charges communes spéciales au bloc B.
- Elles sont en principe réparties entre les propriétaires selon le critère d'utilité fondé sur la superficie des lots, comme précité ci-après.

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

BLOC A

Appartement A1 : cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000
Appartement A2 : cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000
Appartement B1 : six cent trente-quatre dix-millièmes	634/10.000
Appartement B2 : cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000
Appartement C1 : six cent trente-quatre dix-millièmes	634/10.000
Appartement C2 : cinq cent cinquante-huit dix-millièmes	558/10.000

BLOC B

Appartement A1 : six cent septante-deux dix-millièmes	672/10.000
Appartement A2 : sept cent quarante-deux dix-millièmes	742/10.000
Appartement A3 : sept cent quarante-deux dix-millièmes	742/10.000
Appartement B1 : sept cent vingt-quatre dix-millièmes	724/10.000
Appartement B2 : sept cent vingt-quatre dix-millièmes	724/10.000
Appartement B3 : sept cent vingt-quatre dix-millièmes	724/10.000
Appartement C1 : sept cent vingt-quatre dix-millièmes	724/10.000
Appartement C2 : sept cent vingt-quatre dix-millièmes	724/10.000
Appartement C3 : sept cent vingt-quatre dix-millièmes	724/10.000

Total : dix mille/dix millièmes : 10.000/10.000èmes

- Les charges communes spéciales au bloc A sont divisées en trois mille cinq centièmes se répartissant comme suit :

Appartement A1 : cinq cent cinquante-huit trois mille cinq centièmes.....	558/3.500
Appartement A2 : cinq cent cinquante-huit trois mille cinq centièmes.....	558/3.500
Appartement B1 : six cent trente-quatre trois mille cinq centièmes.....	634/3.500
Appartement B2 : cinq cent cinquante-huit trois mille cinq centièmes.....	558/3.500
Appartement C1 : six cent trente-quatre trois mille cinq centièmes.....	634/3.500
Appartement C2 : cinq cent cinquante-huit trois mille cinq centièmes	558/3.500

**Total : trois mille cinq cents/trois mille cinq centièmes
.....3.500/3.500**

- Les charges communes spéciales au bloc B sont divisées en six mille cinq centièmes se répartissant comme suit :

Appartement A1 : six cent septante-deux six mille cinq centièmes.....	672/6.500
Appartement A2 : sept cent quarante-deux six mille cinq Centièmes	742/6.500
Appartement A3 : sept cent quarante-deux six mille cinq Centièmes	742/6.500
Appartement B1 : sept cent vingt-quatre six mille cinq Centièmes	724/6.500
Appartement B2 : sept cent vingt-quatre six mille cinq Centièmes	724/6.500
Appartement B3 : sept cent vingt-quatre six mille cinq Centièmes	724/6.500
Appartement C1 : sept cent vingt-quatre six mille cinq	

Centièmes	724/6.500
Appartement C2 : sept cent vingt-quatre six mille cinq	
Centièmes	724/6.500
Appartement C3 : sept cent vingt-quatre six mille cinq	
Centièmes	724/6.500

Total : six mille cinq cents/six mille cinq centièmes
.....6.500/6.500

Article 13 — 24 : Charges communes générales à l'ensemble de la Résidence

— **Sont notamment considérées comme charges communes générales à l'ensemble de la Résidence :**

- a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien (sous réserve de ce qui est prévu au règlement d'ordre intérieur), à la réalisation et au renouvellement des parties communes générales telles que décrites ci-dessus.
- b) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic, s'il en est.
- c) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs généraux éventuels, notamment pour l'éclairage et l'alimentation en eau des parties communes intérieures et extérieures.
- d) toutes indemnités éventuellement dues par l'ensemble de la copropriété.
- e) les impôts susceptibles de frapper les parties communes.

f) les primes d'assurances intéressant l'ensemble de la copropriété et notamment : assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux ; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment ; assurances pour le personnel occupé au service de l'ensemble ; primes des autres assurances souscrites sur décision de l'assemblée générale. Les premières assurances contractées par les sociétés comparantes seront reprises par la copropriété.

Article 14 — 25 : Entretien des trottoirs, des abords et de la zone de jardin communs à usage commun - Utilisation de la zone de jardin à usage commun

— L'entretien des trottoirs, des abords de la résidence et de la zone de jardin communs de la Résidence devra être réalisé obligatoirement par les soins d'une entreprise spécialisée.

L'intégralité de ces frais sera supportée par la copropriété en proportion des droits de chacun.

L'assemblée générale désignera l'entreprise pour un délai minimum de trois ans après avoir au préalable fait un appel d'offres.

— En cas de contestations sur la nature des travaux, il en sera référé à l'assemblée générale

Utilisation de la zone de jardin située à l'arrière des blocs B et A de la Résidence

— Le parc, en fonction de son aménagement, sera réservé à la promenade et au repos. Il pourra éventuellement y être aménagé une aire réservée aux barbecues

et aux pique-niques. Aucun autre endroit (cour ou passage) ne pourra être utilisé pour ces activités.

- Aucune activité de groupe, sportive ou autre, ne pourra être organisée par un copropriétaire sans l'accord de l'assemblée générale. Il en ira de même pour les activités bruyantes (soirée dansante, fête quelconque ...).
- Indépendamment de l'entretien des abords de la résidence effectué par une entreprise spécialisée comme il est dit ci-dessus, les copropriétaires seront dans l'obligation de ramasser les déjections que leurs animaux de compagnie auraient répandues sur ces sites.

Article 15 ~~26~~ : Accès à la Résidence

L'accès à la Résidence se fera soit par la rue d'Oupeye (pour le bloc A principalement) soit via la servitude existant sur le parking de la surface commerciale voisine par la droite, servitude reprise ci-dessus (pour le bloc B principalement).

Article 16 ~~27~~ : Charges communes spéciales au bloc A

Sont notamment considérées comme charges communes spéciales au bloc A, les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien (sous réserve de ce qui est prévu au règlement général de copropriété ~~d'ordre intérieur~~), à la réalisation et au renouvellement des parties communes spéciales au bloc A telles que décrites ci-dessus.



Article 17-28 : Charges communes spéciales au bloc B

Sont notamment considérées comme charges communes spéciales au bloc B, les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien (sous réserve de ce qui est prévu au règlement **général de copropriété d'ordre intérieur**), à la réalisation et au renouvellement des parties communes spéciales au bloc B telles que décrites ci-dessus.

Article 18-29 : Chauffage

- Les lots privatifs sont desservis par une installation individuelle et privative de chauffage central au gaz.
- Tous frais d'entretien au sens le plus large et toutes charges d'utilisation seront supportés par chacun des propriétaires et/ou occupant à l'entièvre décharge de la copropriété.
- Même en cas d'absence, tout occupant d'un bien privatif devra régler son installation de manière à assurer dans ses locaux une température de dix degrés au-dessus de zéro.

Article 19-30 : Consommation privée d'eau, de gaz et d'électricité

- Il existe des compteurs individuels d'eau, de gaz et d'électricité pour chaque appartement ou partie privative. Ceux-ci sont situés dans les locaux techniques communs conçus à cet effet. Ainsi, le syndic répartit la consommation suivant ces compteurs.
- Il existe cependant un compteur commun pour la consommation d'électricité (principalement l'éclairage) relative aux parties communes intérieures et extérieures.

- Concernant l'eau chaude, elle sera fournie par le chauffage central individuel.

Article 20 – 31 : Ventilation différente des charges communes entre plusieurs entités

- S'il apparaît au syndic que certaines charges devraient être réparties différemment entre plusieurs entités, alors que cette hypothèse n'est pas prévue ci-dessus, il aura le droit de procéder équitablement à cette ventilation nouvelle, à charge d'en faire rapport avec justification à la plus prochaine assemblée générale et après avoir entendu les copropriétaires intéressés.
- Ce pourrait être le cas, par exemple, si le syndic estimait devoir faire participer les propriétaires de certains lots privés aux frais d'entretien, de réparations, de parties communes qui ne leur sont pas affectées en propriété mais dont ils ont la jouissance.
- La ventilation qui serait faite en exécution du principe ci-dessus ne préjudiciera en rien aux quotités de copropriété attachées à chaque lot privé dans les parties communes.

SECTION II - REPARATIONS

Article 21 – 32 : Pouvoirs

Les réparations aux parties communes sont de trois ordres :

- Les réparations urgentes

~~Elles pourront être décidées et commandées par le syndic seul qui en surveillera l'exécution ; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable. S'il en demande une à l'assemblée générale, celle-ci devra décider à la majorité absolue des voix.~~

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

- Les réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant :

~~S'il s'agit d'actes d'administration simple, le syndic peut les décider seul ou à l'assemblée générale à la majorité absolue des voix ; s'il s'agit d'actes ayant au-delà de l'administration simple, l'assemblée générale devra décider à la majorité des trois quarts des voix.~~

~~Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.~~

- Les réparations dites onéreuses :

~~Elles ne pourront être décidées que par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.~~

~~La même assemblée générale arrêtera toutes mesures relatives à la surveillance du chantier.~~

Article 22-33 : Obligation des propriétaires ou occupants

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

Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu une semaine à l'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août.

Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

– Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées.

*Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat contractuel au syndic, le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état de choses communes et de prendre des mesures d'intérêts communs et étant bien entendu qu'il n'y a pas le droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.

*En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

*Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus d'une semaine, ils devront en aviser le syndic et lui faire connaître l'endroit situé dans la région liégeoise où ils déposeront un jeu complet des clés de leur bien privatif auquel le syndic sera autorisé à avoir accès en cas de nécessité.

*Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture et ravalement des façades, la réparation des toitures, etc.

*De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privatifs, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

*Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre et pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

*S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.

*De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement des parties communes ou autres parties privatives.

CHAPITRE III **VII** - RÈGLEMENT DES CHARGES **COMMUNES GÉNÉRALES ET SPÉCIALES**

Article 23 **34** : Relevés des comptes

- Le syndic tient la comptabilité de l'indivision générale, l'exercice allant du 1.9 au 31.8, suivant un plan et au moyen de documents.

Il ouvrira un ou des comptes rubriqués au nom de l'association des copropriétaires en banque ou à l'Office des Chèques postaux où seront centralisées les opérations les concernant ; les intérêts éventuels de ces comptes feront partie des recettes communes. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles, de l'assemblée générale.

- Chaque trimestre ou chaque année, suivant décision de l'assemblée générale, il présente aux propriétaires et/ou occupants de la Résidence, le relevé de leur

compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes.

- ~~Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception ; à défaut de régiment dans le délai imparti, le compte sera majoré à titre d'indemnité d'inexécution d'un montant égal à un/demi pour cent par quinzaine de retard, au profit de la Caisse commune, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.~~
- Le paiement des relevés n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale intéressée.

Article 24 — 35 : Fonds de roulement

- Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de gérance ou d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale.
- Les appels de fonds se feront en proportion des quotités possédées par les copropriétaires dans la copropriété.

Article 25 — 36 : Fonds de réserve

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

- Moyennant décision de l'assemblée générale, est ou sont alimentés un ou des fonds de réserve destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système électrique commun, la pose d'un nouveau renouvellement de toiture ou le ravalement de la façade.

- Ces fonds seront alimentés par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations et leur hauteur seront déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires qui donnera également les directives pour leurs placements.
- Les fonds de réserve appartiennent à la copropriété. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

***Lors de l'AG du 25.9.2013, il a été décidé que :**

A partir de l'exercice comptable 2013/2014, des fonds de réserve distincts ont été créés pour le bloc A et le Bloc B, de manière à ce que chacun puisse prendre en charge sa quote-part

Article 26 : Indivision - Usufruit/nue-propriété

~~En cas d'indivision de la propriété d'un bien, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues, afférentes audit bien.~~

Article 27 : Mesures de contrainte

~~Le syndic est tenu d'assurer le fonctionnement normal de la caisse commune, son alimentation régulière par les versements des propriétaires ou occupants et les paiements à charge de la copropriété.~~

~~En conséquence, il a l'obligation de prendre toutes mesures efficaces, amiables ou judiciaires, contre les récalcitrants ou défaillants.~~

~~Par la seule signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs, confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ces fonctions, pour poursuivre en justice, si besoin est, l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants.~~

~~Le syndic, dans le cadre des mesures extra judiciaires qu'il pourra prendre, est notamment autorisé :~~

- a) à toucher lui même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donné, dès maintenant au syndic, par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est variablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

Article 28 : Paiement des relevés

~~L'exclusion de la période de juillet et août, un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. À défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent par quinzaine de retard, au profit du fonds commun sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.~~

~~Toutes autres mesures coercitives seront éventuellement prises par l'assemblée générale.~~

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

~~Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, ce après trente jours de carence. Si le bien privatif est loué, le propriétaire sera réputé responsable de la~~

~~de son locataire. Le syndic sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance, en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.~~

Article 29-37 : Rapports avec les locataires

- Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.
- Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leur locataire la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.
- À cette fin, les comptes établis par le syndic peuvent être scindés en deux parties, savoir :
 - a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation.
 - b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.
- La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.
- Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Article 30-38 : Bonification d'intérêts

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura

droit de réclamer à celui-ci des intérêts au taux légal augmenté de ~~deux~~ **trois** pour cent, en sus du remboursement du principal.

Article 31 39 : Recettes communes

- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété, elles reviendront aux copropriétaires intéressés en proportion de leurs droits dans la copropriété.
- Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes ; il peut en donner bonne et valable quittance.

CHAPITRE IV - Mutation de biens privés

Article 32 : Liste des copropriétaires

~~Le syndic tient à jour la liste de tous les propriétaires.~~

~~Toute mutation dans la propriété d'un bien privé doit lui être signalée, par les soins du Notaire rédacteur de l'acte, dans les deux mois de sa date. Jusqu'à ce moment, l'ancien propriétaire ou les ayants droits du propriétaire décédé, tenus solidairement ou indivisiblement, sont obligés aux charges communes afférentes au bien muté.~~

Article 33 : Fonds de roulement et fonds de réserve

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

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

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

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

CHAPITRE V - Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes et des parties privatives

A - PARTIES COMMUNES

Article 34 : Principe

~~Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes générales et spéciales attachées à leurs biens privés dans le respect de la notion du « bon père de famille » et sous les précisions et réserves découlant de la loi, du présent acte, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.~~

~~Ce droit comporte pour chacun des copropriétaires l'obligation de respecter la destination actuelle des parties communes et d'en supporter, au prorata des quotités qui lui sont attribuées dans les parties communes, tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement ainsi que les risques, charges et périls.~~

~~Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'indivision.~~

~~Les choses communes ne pourront être aliénées, gênées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes chacun d'eux.~~

~~L'hypothèque et tout droit réel établi sur un bien privé grèvent de plein droit les fractions de choses communes qui en dépendent.~~

Article 35 : Modifications aux parties communes

~~Sous réserve des stipulations du chapitre trois du présent titre, aucune modification ne peut être apportée aux choses communes même à l'intérieur des biens privés, sans une décision de l'assemblée des copropriétaires, délibérant aux conditions précisées au titre IV, paragraphe E de l'acte de base.~~

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

~~Si le coût des travaux et les honoraires dudit architecte sont à la charge de propriétaire(s), la décision devra être prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix~~

Article 36 : Usage des parties communes

~~Les propriétaires des lots privés prédicts peuvent user et jouir des choses communes générales à l'exclusion de tous autres, à charge d'en respecter la destination actuelle, de se comporter en bon père de famille, d'en assurer l'entretien, de supporter les frais généralement quelconques afférents à ces usages et jouissance et de respecter le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur y relatifs.~~

~~Lorsqu'une partie commune est affectée indivisément à l'usage exclusif de plusieurs lots privés, la répartition de cet usage sera déterminée de commun accord entre eux ou, à défaut, par le règlement d'ordre intérieur.~~

B - PARTIES PRIVATIVES

Article 37 : Principe

~~En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachées à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.~~

~~Ils ne peuvent, en tout cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble. Sous cette réserve, ils peuvent modifier comme bon leur semble, la distribution intérieure de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entièvre responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.~~

Article 38 : Destination des biens privés

~~Tous les appartements des étages sont exclusivement destinés à servir d'habitation résidentielle.~~

~~Les professions libérales et activités de bureau seront cependant autorisées au rez-de-chaussée uniquement.~~

~~Il est précisé que sont exclus les médecins, dentistes ou toutes autres professions utilisant des radiations ionisantes ou des appareils de radiographie, des appareils électriques ou des compresseurs.~~

~~Il ne pourra jamais être toléré dans la Résidence :~~

- 1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
- 2) aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit ; aucun entrepôt de marchandises ;
- 3) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur, les émanations pourrait nuire aux occupants de la Résidence ;
- 4) aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs qui ne serait pas déparasité ;
- 5) aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés ;
- 6) aucune réunion publique ou syndicale ;
- 7) aucun professorat de chant, d'instrument de musique et de danse ;
- 8) aucun institut de culture physique, gymnastique et massage ; Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif.

Article 39 : Éléments privatifs intéressant la copropriété

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées (dans ce cas, il faut respecter l'article 577 – 7 §1 – 1° e) du Code civil), ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix. Il en sera ainsi, notamment des portes d'entrée des différents lots des fenêtres, volets, persiennes et de toutes les parties visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 40 : Réparations urgentes

~~Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété privative et exposent par leur inaction les autres propriétés à un dommage, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais des propriétaires en défaut, aux réparations dans les locaux privés après, sauf cas d'urgence, un préavis lui adressé, par lettre recommandée et resté sans effet pendant dix jours. Il peut demander l'autorisation de l'assemblée générale : elle devra statuer sur pied de l'article 577-7 §1 1° e) du Code civil.~~

Article 41 : Volets - Système antivol

~~À condition de ne pas modifier l'aspect extérieur du bâtiment, les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes par exemple pour se garantir contre le vol ou l'effraction ; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.~~

~~Les propriétaires pourront établir des installations de surveillance électronique contre le vol ou l'incendie et en user suivant les règlements de police, et de manière telle à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.~~

~~Ces installations seront établies aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.~~

CHAPITRE VI ~~VIII~~ - Responsabilité - Assurance - Destruction de l'immeuble - Vétusté

Article 42 ~~40~~: De la responsabilité en général

- Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant

du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotités que chacun d'eux possède dans la copropriété générale, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

- Ces risques sont couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative.
- Le syndic devra faire à cet effet, toutes diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire bénéficiaire de l'assurance complémentaire).
- Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par les sociétés comparantes au présent acte de base, agissant comme premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires.

Ceux-ci rembourseront les primes payées au prorata des quotités de chacun dans la copropriété.

Article 43 – 41 : Des risques et de leur couverture

*Les risques à couvrir sont, à tout le moins :

- l'incendie, pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble et les risques accessoires ;

- la responsabilité civile du fait du bâtiment ;
- les dégâts des eaux ;
- les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir à toute personne employée dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

*L'assemblée générale pourra décider de la couverture d'autres risques.

Dans la mesure où l'indexation est possible et si l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

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

Dans ce cas, il aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait lui être allouée et en disposera à son gré.

Article 44 ~~42~~ : Assurance du mobilier - Locataires

-Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

-De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins et justifier de ces assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic.

Article 45 ~~43~~ : Perception des indemnités

- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence de deux copropriétaires à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale, mais en tout cas en compte rubriqué.
- À cet effet, il appartiendra au syndic et/ou copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Article 46 : De l'utilisation des indemnités

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

A. ~~Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, la reconstruction devra être décidée par l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix ; dans ce cas, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.~~

~~Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans la copropriété qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présenté par le syndic, les intérêts au taux légal augmenté d'un pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.~~

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué dont question ci avant.

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

B. Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, la reconstruction devra être décidée à l'unanimité des voix ; dans ce cas, l'indemnité devra être employée à la reconstruction. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux stipulé ci avant courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué visé ci dessus. L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses (communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun.

Article 47 Destruction de l'immeuble - Vétusté - Fin de l'indivision

~~Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt de copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider à la majorité des quatre cinquièmes des voix de l'assemblée générale de la reconstruction partielle si tels est le cas ou à l'unanimité de cette reconstruction totale, si tel est le cas de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.~~

Art. 577-12 du Code civil

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

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

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

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

Art. 577-13 du Code civil

§1 ~~L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.~~

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE VII – IX – RE COURS ET DEPENS

Article 44

- Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs, sauf quand on est dans l'hypothèse du vote de la destruction ou de la reconstruction totale de l'immeuble, à la majorité seulement des quatre cinquièmes des voix : dans le cas, l'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. Par dérogation à l'article 1017 du Code judiciaire, la condition aux dépens est toujours prononcée à charge de l'ACP.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalem ent 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 totalem ent 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.

Articles 48 et 49 interventions de l'assemblée générale

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

~~Au cas où le différend ne serait pas aplani par l'assemblée générale, il sera soumis, au Juge de Paix du Canton de Liège compétent pour la situation de l'immeuble~~

CHAPITRE X : SOLIDARITE

Article 45 : Solidarité pour le paiement des charges

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

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



Chapitre XI : CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT DES SOMMES DUES



Article 46

- Dans la coordination de 2016, il était prévu que :

~~— A l'exclusion de la période de juillet et août, un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. À défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent par quinzaine de retard, au profit du fonds commun sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.~~

~~— Toutes autres mesures coercitives seront éventuellement prises par l'assemblée générale.~~

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



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

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

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

Le coût :

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

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

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

- Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, après décision d'assemblée générale, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, ce après trente jours de carence.

Si le bien privatif est loué, le propriétaire sera réputé responsable de la carence de son locataire. Le syndic sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance, en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.

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

Article 27 : MESURES DE CONTRAINTE

-Le syndic est tenu d'assurer le fonctionnement normal de la caisse commune, son alimentation régulière par les versements des propriétaires ou occupants et les paiements à charge de la copropriété.

En conséquence, il a l'obligation de prendre toutes mesures efficaces, amiables ou judiciaires, contre les récalcitrants ou défaillants.

-Par la seule signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs, confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ces fonctions, pour poursuivre en justice, si besoin est, l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants.

-Le syndic, dans le cadre des mesures extra-judiciaires qu'il pourra prendre, est notamment autorisé à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donné, dès maintenant au syndic, par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.



Chapitre XII : CESSIONS ENTRE VIFS ET A CAUSE DE MORT



Article 47

- 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 viifs 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^o, 2^o, 3^o et 4^o. 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 extraordinaire 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 démembrément 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-dessus aux points a) à c) sont à charge du copropriétaire sortant.

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

—

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

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

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

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

CHAPITRE XIII- CONTENTIEUX - ACTIONS EN JUSTICE -

Article 48 :

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

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

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

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

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

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

- g) Tout copropriétaire peut également demander au Juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin

de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

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

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

- i) Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux points g) et h), et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.
- j) Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier :
 - 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
 - 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- k) Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout

copropriétaire lésé peut également s'adresser au Juge, afin que celui-ci substitute à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

- 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'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

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

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

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

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

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

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

plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

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

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

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

- p) En cas de désaccord entre copropriétaires et syndic au sujet de l'interprétation de l'acte de base, du règlement de copropriété, du R.O.I et des décisions d'AG, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

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

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

CHAPITRE XIV

Article 49

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

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

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

Article 50

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

CHAPITRE VII — RECOURS EN JUSTICE

Articles 48 et 49 - Intervention de l'assemblée générale

Article 49 : Recours en justice



CHAPITRE XV

Article 50 51 : Élection de domicile

Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile en leur siège social, cette élection de domicilie sera attributive de juridiction.

Article 51 : Publicité

Art. 577 8 §2 du Code civil

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

~~L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises. Il doit être~~

~~complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.~~

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

Art. 577-8 §4 11° du Code civil

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

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

Art. 577-10 §4 2° of 3 du Code civil

~~§4 Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale~~

~~peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.~~

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

2°

~~Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut~~

~~éependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.~~

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

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

Article 52 : Déménagement

~~Art. 577-10 §1ere et §4 2° al final du Code civil~~

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

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

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

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

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

Certificat d'état civil

Le Notaire soussigné certifie exacte l'état-civil des représentants des sociétés comparantes tel qu'il est énoncé ci-avant au vu des pièces exigées par la loi,

DONT ACTE

Fait et passé à Liège date que dessus.

Lecture faite et commentée, les comparants, présents et représentée comme il est dit ci-dessus, ont signé avec Nous, Notaires.

Règlement d'ordre intérieur 2004

De la Résidence d'OUPEYE

rue d'Oupeye, 10 – 12 – 4342 Awans

CHAPITRE I - Généralités

Article 1 : Dispositions générales

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

~~Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence, et dans les conditions de présences et de majorité prévues au TITRE IV PARAGRAPHE C de l'acte de base.~~

~~Les modifications devront figurer à leurs dates dans les procès verbaux des assemblées générales.~~

CHAPITRE II - Occupation

Article 2 : Occupation des biens

~~Les occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille » en rapport avec la destination des biens et en veillant à ne pas troubler la tranquillité de la Résidence.~~

~~L'exercice d'une profession libérale (avocat, courtier, dentiste, architecte, ...) et d'activités de bureau y est autorisé au rez-de-chaussée.~~

~~Il est notamment précisé que l'usage des instruments de musique, des appareils de radio et de télévision devra être particulièrement discret à partir de vingt-deux heures et jusqu'à huit heures.~~

~~Chaque bien privatif ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leur personnel de maison.~~

~~Aucune matière dangereuse ou souillante ne pourra être entreposée dans les locaux privés. L'usage de bonbonnes à gaz notamment est formellement interdit.~~

~~L'assemblée générale pourra exiger des mesures propres à réduire toute gêne, voir faire cesser une activité qui objectivement entraînerait des inconvénients graves de voisinage entre occupants de l'immeuble.~~

Article 3 : Baux

~~Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale obligeant le locataire au respect des dispositions de l'acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des décisions des assemblées générales, sous peine de résolution du bail et de tous dommages et intérêts.~~

Article 4 : Réception

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

Article 5 : Utilisation des parties communes

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

~~Les paliers d'accès, escaliers, couloirs, paliers, dégagements, etc. devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra y être déposé ni abandonné quoi que ce soit ; le stationnement de voitures d'enfants et de vélos y est notamment interdit, sauf aux endroits désignés par l'assemblée générale.~~

Article 6 : Déménagements

~~Le Syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements ou déménagements ; toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.~~

~~Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou de l'utilisateur.~~

Article 7 : Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble

- a) ~~Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade ni garde-manger, linge et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres avant et arrière.~~
- b) ~~Sauf autorisation de l'assemblée générale, aucun autre emblème que les drapeaux belge ou wallon ne peut être arboreé, si ce n'est sur les locaux où serait établi un consulat et dans le cadre des usages internationaux en vigueur.~~

- c) ~~Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur des propriétés privées devront être faits aux époques décidées par l'assemblée générale intéressée, sous le contrôle du Syndic.~~
- d) ~~Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le Syndic d'une amende de cinq cents francs par mois de retard, au profit du fonds de réserve.~~

Article 8 : Publicité

~~Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.~~

~~Tout occupant exerçant une activité professionnelle autorisée pourra apposer une plaque professionnelle d'un modèle uniforme, déterminé par l'assemblée générale, à l'entrée de l'immeuble.~~

~~Toute autre forme de publicité devra être autorisée par l'assemblée générale.~~

Article 9 : Animaux

~~Les copropriétaires de même que leurs locataires ou leurs ayants droits ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques et~~

~~pour autant que ces animaux ne troublent pas la tranquillité ou le repos des autres occupants de l'immeuble.~~

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

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

CHAPITRE III - Entretien

Article 10 : Généralités

~~Chaque bien privé doit être tenu en bon état de propreté.~~

~~Il est notamment interdit :~~

- ~~— de secouer les paillassons et tapis par les fenêtres ;~~
- ~~— de jeter des ordures et déchets ménagers dans les W.C., ou sur les trottoirs.~~

Article 11 : Entretien régulier des endroits communs

~~L'entretien régulier des endroits communs sera assuré par le service de nettoyage désigné par l'assemblée générale et agissant sous les directives du syndic.~~

CHAPITRE IV - Police

Article 12 : Police de l'ensemble immobilier

~~Le Syndic est investi de tous pouvoirs de police nécessaires et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans le cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que leur famille, leurs invités domestiques, clients, ouvriers, préposés et autres ayants cause.~~

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

~~Pour être annexé à l'acte de base et au règlement de copropriété de la « Résidence d'Oupeye ».~~

Règlement d'ordre intérieur

De la Résidence d'OUPEYE

rue d'Oupeye, 10 - 12 - 4342 Awans

CHAPITRE I - Généralités

Article 1 : Dispositions générales

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

~~Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence, et dans les conditions de présences et de majorité prévues au titre IV paragraphe C de l'acte de base.~~

~~Les modifications devront figurer à leurs dates dans les procès verbaux des assemblées générales.~~

CHAPITRE II - OCCUPATION

Article 2 : Occupation des biens

~~Les occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille en rapport avec la destination des biens et en veillant à ne pas troubler la tranquillité de la Résidence.~~

~~L'exercice d'une profession libérale (avocat, courtier, dentiste, architecte...) d'activités de bureau y est autorisé au rez-de-chaussée.~~

~~Il est notamment précisé que l'usage des instruments de musique, des appareils de radio et de télévision devra être particulièrement discret à partir de vingt deux heures et jusqu'à huit heures.~~

~~Chaque bien privatif ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leur personnel de maison.~~

~~Aucune matière dangereuse ou souillante ne pourra être entreposée dans les locaux privés. L'usage de bonbonnes à gaz notamment est formellement interdit.~~

~~L'assemblée générale pourra exiger des mesures propres à réduire toute gêne, voire faire cesser une activité qui objectivement entraînerait des inconvénients graves de voisinage entre occupants de l'immeuble.~~

Article 3 : Baux

~~Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale obligeant le locataire au respect des dispositions de l'acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des décisions des assemblées générales, sous peine de résolution du bail et de tous dommages et intérêts.~~

Article 4 : Réception

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

Article 5 : Utilisation des parties communes

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

~~Les paliers d'accès, escaliers, couloirs, paliers, dégagements, etc. devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra y être déposé ni abandonné quoi que ce soit ; le stationnement de voitures d'enfants et de vélos y est notamment interdit, sauf aux endroits désignés par l'assemblée générale.~~

Article 6 : Déménagements

~~Le syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements ou déménagements ; toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.~~

~~Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou de l'utilisateur.~~

Article 7 : Aspect extérieur • Harmonie de l'immeuble

~~Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade ni garde manger, linge et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres avant et arrière.~~

~~Sauf autorisation de l'assemblée générale, aucun autre emblème que les drapeaux beige ou wallon ne peut être arboré, si ce n'est sur les locaux où serait établi un consulat et dans le cadre des usages internationaux en vigueur.~~

~~Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, garde corps et persiennes) ainsi~~

~~qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur des propriétés privées devront être faits aux époques décidées par l'assemblée générale intéressée, sous le contrôle du syndic.~~

~~Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le syndic d'une amende de douze euros et trente-neuf centimes par mois de retard, au profit du fonds de réserve.~~

Article 8 : Publicité

~~Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.~~

~~Tout occupant exerçant une activité professionnelle autorisée pourra apposer une plaque professionnelle d'un modèle uniforme, déterminé par l'assemblée générale, à l'entrée de l'immeuble.~~

~~Toute autre forme de publicité devra être autorisée par l'assemblée générale.~~

Article 9 : Animaux

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

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

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

CHAPITRE III - ENTRETIEN

Article 10 : Généralités

~~Chaque bien privé doit être tenu en bon état de propreté.~~

~~Il est notamment interdit :~~

- ~~— de secouer les paliassions et tapis par les fenêtres ;~~
- ~~— de jeter des ordures et déchets ménagers dans les W.C., ou sur les trottoirs.~~

Article 11 : Entretien régulier des endroits communs

~~L'entretien régulier des endroits communs sera assuré par le service de nettoyage désigné par l'assemblée générale et agissant sous les directives du syndic.~~

CHAPITRE IV - POLICE

Article 12 : Police de l'ensemble immobilier

~~Le syndic est investi de tous pouvoirs de police nécessaires et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans le cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que leur famille, leurs invités domestiques, clients, ouvriers, préposés et autres ayants-cause.~~

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

~~Pour être annexé à l'acte de base et au règlement de copropriété de la « Résidence d'Oupeye ».~~

Règlement d'ordre intérieur ADK

De la Résidence d'OUPEYE

rue d'Oupeye, 10 - 12 - 4342 Awans

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

- 1. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 § 1^{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 d'octobre**, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

d) Convocations

Article 3.87 § 3 du Code civil - extrait :

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

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

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

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

Article 3.87 § 3 du code civil dernier aliénas - extrait :

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

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

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

e) Ordre du jour

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

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

Article 3.87 § 4 Code civil :

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

f) Procès-verbal & montant des marchés

– Procès-Verbal

Article 3.87 § 10 du Code civil :

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

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

Article 3.87 § 12 du Code civil :

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2, du droit de

vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

– **Montant des marchés**

Article 3.88 § 1^{er} 1^o 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^o.



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

Article 3.89 § 5 11^o 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^o, 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} alinéa du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.87 § 9 du Code civil :

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

Article 3.87 § 5 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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

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

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

– **Quorum de présence - Deuxième assemblée**

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

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

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

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

h) Règles de majorité

– **Majorité 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^o 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^o.

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

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

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

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

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

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

– **Majorités spéciales & Unanimité**

Article 3.88 § 1^{er} 1^o & 2^o 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^o ;*
- 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^o ;*
- d. moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.*

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

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

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

Spécificités de la résidence :

Le sinistre partiel à concurrence de plus de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment est assimilé à un sinistre total



Article 3.86 § 3 du Code civil - extrait :

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

Article 3.88 § 3 alinéa 2 du Code civil :

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

- **À l'unanimité des voix de tous les copropriétaires**

Article 3.87 § 11 du Code civil :

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

Article 3.88 2° h) du Code civil - extrait :

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

Article 3.88 § 3 - 1^{er} alinéa du Code civil - extrait :

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

Article 3.97- alinéa 3 du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.88 § 4 du Code civil :

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

- **Exception prévue par la loi**

Article 3.92 § 5 du Code civil :

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

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

Article 3.92 § 6 du Code civil :

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

i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

- **Nomination**

Article 3.89 § 1^{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 § 1^{er} 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. **L'exercice comptable va du 1.9 au 31.8** 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.

Article 3.93 § 3 - alinéa 2 du Code civil :

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



***En l'espèce, dans la résidence, l'ancien RGC prévoyait que le syndic:**

-est chargé de la surveillance de l'immeuble.

-a pour mission de tenir les comptes généraux et spéciaux relatifs à la copropriété et en outre en concours et sur les instructions de l'assemblée générale, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.

-est tenu d'assurer le fonctionnement normal de la caisse commune, son alimentation régulière par les versements des propriétaires ou occupants et les paiements à charge de la copropriété.

En conséquence, il a l'obligation de prendre toutes mesures efficaces, amiables ou judiciaires, contre les récalcitrants ou défaillants.

-Il a en conséquence dans ses attributions, sans que cette énumération soit limitative :

** le gardiennage de l'ensemble immobilier et tous pouvoirs de police de celui-ci ;*

**l'exécution de tous travaux d'entretien ou autre dans les conditions prévues au règlement de copropriété ; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire ;*

**l'administration des fonds de la copropriété et notamment l'encaissement des recettes provenant de choses communes ;*

**la répartition des charges communes entre les propriétaires ou occupants ; la gestion des caisses communes et des fonds de réserve ;*

**le respect des prescriptions édictées tant par l'acte de base que par le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'AG ;*

**l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage préposées à l'entretien des parties communes et la surveillance de leur travail ;*

** - Sauf ce qui est dit au second tiret des présentes:*

**l'instruction des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ;*

**il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs en cas d'urgence, ces mesures seront prises soit par le syndic, soit le conseil de gérance s'il en est, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.*

il représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant ; toutefois, sauf ce qui est dit au second tiret, le syndic ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépassait cent vingt-trois euros et nonante-cinq centimes, **A COMPLÉTER sans une décision préalable de l'assemblée générale prise à la majorité absolue des voix ; le tout sans préjudice à l'action individuelle compétant à chacun des copropriétaires.*



-Le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblées

générales et des statuts, quel que soit le montant et pour récupérer les sommes réclamées et non payées, quel que soit également le montant en jeu

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

**tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire :*

**Le syndic a tous pouvoirs afin de représenter l'association des copropriétaires à tous actes généralement quelconques, en ce compris les actes à recevoir par un notaire ou un officier ministériel, à intervenir, et notamment en raison de modifications aux statuts ou de toute autre décision de l'assemblée générale.*

Le syndic devra, cependant, justifier de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui

octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte, ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte.

S'il s'agit d'un acte à soumettre à la formalité de la transcription, il ne devra toutefois pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc.

**Le syndic représente l'ACP pour exécuter les décisions d'AG, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général et en justice.*

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

CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ & COMMISSAIRE OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

1. Conseil de Copropriété

- 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.

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 du **personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)**.

La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

En cas de contradiction entre le R.O.I. 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.