

**L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de la**  
**" Résidence PHILIPPE "**  
**Ayant son siège à 4000 Liège, Rue Sur-la-Fontaine, 51.**  
**Numéro d'entreprise : 0850.305.067**

L'an deux mille quinze, le deux décembre.

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 PHILIPPE »**, ayant son siège à 4000 Liège, rue Sur-la-Fontaine, 51, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0850.305.067, 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 LABE 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 premier bureau des hypothèques de Liège le quatorze janvier suivant, formalité 35-T-14/01/2015-00274.

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

**EXPOSE PREALABLE**

Le comparant, qualitate qua, nous déclare :

1° Que par suite de l'acte de base dressé par Maître Marcel BERGER, Notaire à Liège, le vingt-huit octobre mil neuf cent septante-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le vingt novembre suivant volume 2876 numéro 4, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

**VILLE DE LIEGE**

Un immeuble à propriétés privatives multiples situé rue Sur-la-Fontaine, 51, érigé sur une parcelle de terrain ayant été cadastrée selon acte de base :

Une maison sise à LIEGE, rue sur la Fontaine, numéros 51/53 cadastrée Section E, numéro : 413/i, pour une contenance de DEUX ARES et VINGT

NEUF CENTIARES.

Actuellement cadastré **VILLE DE LIEGE / treizième division.**

Rue Sur-la-Fontaine, 51/53, section E numéro 413/L/P0000.

2° Le projet de l'annexe au présent acte étant l'acte de base coordonné et adapté avec 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 01 septembre 2010 et la loi du 15 mai 2012, publiée au Moniteur belge du 08 juin suivant, entrée en vigueur le 18 juin 2012, a été soumis en projet à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le vingt octobre deux mille quatorze.

3° Qu'aux termes de l'assemblée générale ordinaire du vingt octobre deux mille quatorze, il a été fait choix du notaire associé Catherine JADIN pour faire déposer par le syndic au rang des minutes dudit notaire, 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 prévantées, 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 quarante-deux (42) pages de format A4, dont la première est intitulée « *Résidence Philippe – Acte de base – Règlement général de copropriété* » et la dernière se termine par les mots « *Fait à Liège, le 28 octobre 1974* ».

Un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du vingt octobre deux mille quatorze reste ci-annexé, duquel il ressort que les décisions ont été prises à l'unanimité, ainsi qu'il est expressément stipulé

**« 6. 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.adkimmo.be](http://www.adkimmo.be) → Syndic → Immeubles → sélectionner « PHILIPPE ». 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 20/10/2014.*

*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. »*

*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 hypothécaire**

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'écriture**

Cinquante Euros – perçus par le notaire – Dont quittance

#### **Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés**

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**

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Catherine JADIN à Waremmé le 02-12-2015, répertoire 14480

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement LIEGE1-AA le huit décembre deux mille quinze (08-12-2015)  
Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 15993

Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00)

Le receveur

**Copropriété PHILIPPE**

N° entr. : 0.888.373.411

c/o Groupe ADK s.a.

Société Syndic

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

N/Réf. : LD/jc



Liège, le 22 octobre 2013

☎ 04/220.70.70

☎ 04/220.70.80

j.charlier@adkimmo.be

«Cit\_Titre» «Cit\_Nom»  
«Cit\_Nomcpl»  
«Cit\_Adresse» / «Cit\_boite»

«Cit\_Texte»

«Cit\_Pays» «Cit\_CodePost» «Cit\_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence  
PHILIPPE, rue sur la Fontaine 51 à 4000 LIEGE 1  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 octobre 2013**

Sont présents ou valablement représentés : 11 propriétaires sur 11

soit : 20 quotités sur un total de 20

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

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

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

La minute des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 16 heures.

**1. Constitution du bureau : président et secrétaire**

Monsieur PICO est nommé président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

**2. Chaudières**

Le syndic rappelle que l'année antérieure, un tableau comparatif avait été présenté pour des devis faits par les sociétés SENEK et GENON, cette dernière pour un montant total de 17.152 €.

Parallèlement, il avait été demandé que d'autres devis soient sollicités et notamment à la société DERAVET.

Le syndic présente le tableau complété avec l'offre de la société JEUSETTE en complément, étant donné que DERAVET n'a pas souhaité remettre prix, soit :

- pour la société SENEK un prix révisé pour un montant total de 19.646 €,
- pour la société JEUSETTE un prix de 20.864 €,
- pour la société GENON, un prix révisé de 17.702 €.

La société GENON nous propose donc le meilleur prix.

De plus, le syndic fait remarquer que le tubage au niveau de la société JEUSETTE n'a pas été prévu et que d'autre part, que pour les garanties sur les corps de chauffe, GENON propose une garantie de 10 ans, tandis que les autres sont à 5 ans pour SENEK et 3 ans pour JEUSETTE.

Etant donné l'absence de panne durant l'année au niveau de la chaudière, l'assemblée décide de reporter ce point à l'année suivante, sauf cas de figure où des pannes supérieures à 1.500 € surviendraient.

Mandant est dès lors donné au conseil de copropriété pour décider du changement de la chaudière. Ce choix se ferait pour la société VIESSMANN.

Décision prise à l'unanimité.

### 3. Local vélos

L'année antérieure, il avait été demandé de remettre un prix pour l'aménagement d'un local vélos tout en vérifiant s'il n'y a pas de contradiction avec l'acte de base.

Celui-ci, après vérification, ne prévoit rien concernant les vélos mais spécifie qu'en cas de modification d'affectation d'une des pièces des communs, il y a lieu d'avoir une majorité des 3/4.

Un prix de 1.140 € HTVA est proposé.

Le syndic signale toutefois qu'il y aura, indépendamment du prix, un problème de valorisation au niveau du hall.

L'assemblée décide dès lors de laisser la situation en l'état et de tolérer le vélo pour quelques temps jusqu'à plus amples informations.

Décision prise à l'unanimité.

### 4. Hall d'entrée et ascenseur

L'année dernière, il avait été demandé de simplifier et diminuer le prix des peintures proposées pour le hall d'entrée et l'ascenseur, prix qui était de 1.157 € HTVA, soit 324 € pour l'ascenseur et 833 € pour le hall d'entrée.

Simplification a dès lors été demandée au sous-traitant MJ DECO, qui nous propose maintenant un prix de 895 € HTVA mais pour une formule totalement basique au niveau de la rénovation de ces deux postes.

L'assemblée marque son accord pour cette rénovation et demande également de préparer pour la prochaine assemblée un devis pour les cages d'escaliers.

Monsieur HAYART vérifiera également, au niveau du 2<sup>e</sup> étage, la peinture de la cage d'escaliers suite à l'infiltration qui a eu lieu au niveau des toilettes de son appartement.

Décision prise à l'unanimité.

### 5. Comptabilité de la résidence

#### a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 2012-2013 - décharge :

Le total des dépenses de la copropriété se situe à 31.610 € pour un budget de 28.600 €, soit un dépassement de 3.010 € par rapport au budget et 2.475 € d'augmentation par rapport à l'année antérieure.

Parmi les dépenses en augmentation, principalement dans les postes « dépenses locatives », il y a lieu de citer les dépenses de chauffage, soit pour 1.917 €, augmentation due à une élévation de la consommation qui est passée de 13.778 m<sup>3</sup> à 15.818 m<sup>3</sup>, soit une augmentation de 2.040 m<sup>3</sup>.

Parmi les autres postes, il y a lieu de citer l'approvisionnement plus important en sel pour l'adoucisseur (264 €), l'entretien des communs (315 €) avec notamment plus de frais au niveau de la firme de remplacement, le placement des extincteurs et des pictogrammes (614 €) et enfin les consommations électriques chauffage (1.192 €), le syndic explique à ce sujet qu'il s'agit d'une clôture sur 2 ans pour laquelle il y a eu un complément de 1.378 €.

Parmi les dépenses en moins, l'année antérieure, il y avait eu la dératisation (302 €) et les clôtures d'électricité ascenseurs (- 687 €).

Parmi les postes du bilan, il y a lieu de citer le fonds de réserve qui est à 21.573 € et les comptes bancaires à 18.097 €.

Le syndic signale également le retard avant clôture pour un des copropriétaires dont le dossier a été soumis au contentieux.

Le syndic passe dès lors la parole au commissaire aux comptes qui signale également le paiement pour le remplacement de la pompe doseuse pour 1.600 € qui était en moins au niveau du fonds de réserve.

Les comptes sont dès lors approuvés à l'unanimité et décharge est donnée au syndic.

b) Fixation des budgets de l'exercice 2013-2014 :

- Charges courantes : proposition : 30.500 € par rapport au budget de 28.600 € de l'année antérieure.

Proposition acceptée à l'unanimité.

- Fonds de réserve : proposition : 8.000 €

Tenant compte du fait qu'il y a eu une augmentation des charges courantes, l'affectation du fonds de réserve est réduite à 6.000 €.

Proposition adoptée à l'unanimité.

6. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (3 ans)

Monsieur PICO est nommé à l'unanimité pour une durée de 3 ans.

b) Syndic (3 ans)

La S.A. GROUPE ADK est réélue à l'unanimité pour une période de 3 ans.

c) Commissaire aux comptes (1 an)

Madame MEZZATESTA est nommée à l'unanimité pour une période de 1 an.

7. Divers

- a) Une commande de lampes sera effectuée et sera confiée au personnel d'entretien afin de faire régulièrement les changements de lampes.
- b) On demandera à l'électricien CRAHAY de changer les boutons poussoirs et de raccrocher les luminaires qui ne tiennent plus.
- c) La copropriété changera de compagnie d'assurance en fonction des propositions qui ont été soumises, à savoir ETHIAS (0,82 ‰) sous réserve d'inspection de risques avec franchise légale, LA BALOISE (0,87 ‰), franchise légale sous réserve d'une statistique vierge pour 2013 et ALLIANZ (0,743 ‰) avec une franchise 5 fois supérieure.

L'assemblée décide d'abord d'essayer chez ETHIAS et à défaut, prendra LA BALOISE.

- d) Au niveau des encombrants, il y aura une demande pour des dates auxquelles l'évacuation des encombrants devra se faire et Madame IANNELLO se renseigne à ce sujet.

Dès qu'une date sera connue, le syndic enverra une lettre à chaque propriétaire afin de conscientiser les personnes volontaires pour évacuer ces encombrants.

- e) Il y aura lieu de voir la couleur à choisir au niveau du hall d'entrée et le peintre soumettra des propositions à Madame IANNELLO.
- f) Il faudra changer le robinet qui coule au niveau du local poubelles. Demande sera faite chez LAMBERMONT.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 17 h 30.**

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final flourish.A large, hand-drawn arrow in black ink, pointing from the bottom left towards the signature above.



**Copropriété PHILIPPE**

N° entr. : 0.888.373.411

c/o Groupe ADK s.a.

Société Syndic

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

N/Réf. : CP/jc



Liège, le 17 novembre 2014

☎ 04/220.70.70

☎ 04/220.70.80

j.charlier@adkimmo.be

«Clt\_Titre» «Clt\_Nom»  
«Clt\_Nomcpl»  
«Clt\_Adresse» / «Clt\_boite»

«Clt\_Texte»

«Clt\_Pays» «Clt\_CodePost» «Clt\_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence  
PHILIPPE, rue sur la Fontaine 51 à 4000 LIEGE 1  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 octobre 2014**

Sont présents ou valablement représentés : 6 propriétaires sur 11

soit : 12 quotités sur un total de 20

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

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

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

La minute des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 16.15 heures.

**1. Constitution du bureau : président et secrétaire**

Monsieur FLABA est nommé président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

**2. Présentation de M. PAUK en tant que nouveau gestionnaire de l'immeuble au sein d'ADK S.A.**

1 M. PAUK se présente en tant que nouveau gestionnaire de la résidence pour compte du groupe ADK S.A. Il présente succinctement son cursus qu'il mettra à disposition des copropriétaires pour traiter les problèmes de la copropriété sous la gouverne du conseil de copropriété.

**3. Rapport d'activité**

Le syndic fait un rapide tour d'horizon des travaux et modifications opérés au sein de la résidence et ce conformément à la décision de l'assemblée générale précédente.

- ⊗
- Remplacement des chaudières : Rappel du projet de remplacer les 3 chaudières qui devront être de marque VIESSMANN (budget de l'ordre de 20.000,00 € HTVA index 2013). Il est convenu de réaliser le remplacement des chaudières dès que possible. L'option de poser deux chaudières plutôt que trois et de prévoir des chaudières à condensation sera étudiée. L'assemblée donne pouvoir aux membres du conseil de copropriété et à MM. DEGOTTE et MEZZATESTA de désigner l'entreprise.

Le montant des travaux sera prélevé du fonds de réserve.

- Travaux de peinture par MJ DECO : mise en peinture de la cabine d'ascenseur et aménagement du hall d'entrée sans remise en peinture.
- Assurance immeuble : nouvelle police auprès d'ETHIAS à l'échéance du 1<sup>er</sup> mars 2015.

#### 4. Mise en peinture de la cage d'escalier :

Présentation du devis MJ DECO – 2.582,00 € HTVA.

Après échange de vue, le projet est reporté. Pour la prochaine Assemblée, le syndic présentera deux offres (avec ventilation poste par poste)

Poste 1 : Mise en peinture en 2 couches de l'ensemble de la cage d'escalier.  
 Poste 2 : Mise en peinture des paliers des étages.  
 Poste 3 : Mise en peinture du hall d'entrée.

Résultat du vote : OUI : quotités : unanimité pour un report.

#### 4. Comptabilité de la résidence :

##### a. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2013-2014

Le total des dépenses de la copropriété se situe à 31.530,01 € pour un budget de 30.500,00 €, soit un dépassement de 1.030,01 € par rapport au budget et 80,21€ de diminution par rapport à l'année antérieure.

Les dépenses locatives sont passées de 30.995,56 € pour l'exercice précédent à 30.581,36 €. Soit une diminution sensible de 414,20 € pour 2013/09-2014/08.

Les dépenses propriétaires sont passées de 614,66 € pour l'exercice précédent à 948,65 € pour 2013-2014. Soit une augmentation de 333,99 €.

Parmi les postes du bilan, il y a lieu de citer le fonds de réserve qui est à 27.109,61 € et les comptes bancaires à 31.438,44 €. Il n'y a pas de contentieux.

Le syndic passe dès lors la parole au commissaire aux comptes qui remet un rapport favorable sur la tenue des comptes.

Les comptes sont dès lors approuvés et décharge est donnée au syndic.

Résultat du vote : OUI : quotités : unanimité.

##### b) Fixation des budgets de l'exercice 2013/09 -2014/08 :

- Charges courantes : Proposition de fixer le budget à 34.000,00 €.

Résultat du vote : OUI : quotités : unanimité.

- Fonds de réserve : Proposition de diminuer l'apport à 4.000,00 €.

Résultat du vote : OUI : quotités : unanimité.

#### 5. Election du commissaire aux comptes (1 an)

Madame MEZZATESTA est nommée pour une période de 1 an.

L'assemblée la remercie pour son engagement au sein de la copropriété.

Résultat du vote : OUI : quotités : unanimité.

## 6. 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.adkimmo.be](http://www.adkimmo.be) → Syndic → Immeubles → sélectionner « PHILIPPE ». 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 20/10/2014.

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.

## 7. Divers

### a) Devis pour des travaux sur l'ascenseur

- Placement d'une tôle pour boucher les trous – 150,00 € HTVA.

M. MEZZATESTA confirmera la nécessité de commander ce travail.

- Remplacement de l'éclairage de secours – 240 € HTVA.

Accord de l'Assemblée pour commander.

- Remplacement de l'afficheur cabine -150,25 € HTVA

Accord de l'Assemblée pour commander.

### b) Electricité : intervention de CRAHAY

- Applique un plafonnier sur le palier du dernier étage à remettre en état et remplacement des 2 interrupteurs avec témoins.
- Boîtes aux lettres privatives : les copropriétaires sont invités à les remettre en état dans les plus brefs délais.
- Vélos dans les communs : ceux-ci sont proscrits. S'il y a lieu de les déplacer sur le trottoir aucune action contre l'exécutant ne pourra être intentée puisque les vélos sont proscrits s'ils ne sont pas déposés dans les caves individuelles. Un avertissement sera affiché dans les communs.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 17 h 45.

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

# Résidence Philippe

---

Acte de Base  
Règlement général de copropriété

À l'attention des copropriétaires

1



**PHILIPPE**

**ÉTUDE**

**DE**

**M<sup>E</sup> EMILE LABÉ**

**NOTAIRE**

**À LIÈGE**

**Acte de base**

7

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE QUATRE.

Le vingt-huit octobre

devant Maître Marcel BERGER, notaire à la résidence de Liège, soussigné.

A COMPARU :

Monsieur Emile, Léonard, Victor, Séraphin LABE, Notaire, né à Liège, le vingt-deux Juillet, mil neuf cent vingt-sept, époux contractuellement séparé de biens de Madame Claudette Jeanne, Léonie MARETTI, domicilié à LIEGE, rue du Calvaire, numéro 153.

LEQUEL a, par les présentes, déclaré VENDRE sous les garanties ordinaires de fait et de droit à :

1.- Monsieur Louis, Arnold, Marie, Joseph BUSTIN, Pharmacien né à Hollogne-aux-Pierres, le vingt et un Juin, mil neuf cent vingt-neuf et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Suzanne, Marie, Elisabeth BERGHMANS, Infirmière accoucheuse, née à Grâce-Berleur le vingt et un Janvier, mil neuf cent trente et un, demeurant et domiciliés ensemble à Grâce-Hollogne, Chaussée de Liège, numéro 426, ici présents et qui acceptent le bien suivant :

#### VILLE DE LIEGE

Les QUATRE / VINGTIEMES en pleine propriété d'une maison sise à LIEGE, rue sur la Fontaine, numéros 51/53 cadastrée Section E, numéro : 413/i, pour une contenance de DEUX ARES et VINGT NEUF CENTIARES.

2.- Monsieur Toussaint, Joseph, Bernard DEGOTTE, Garagiste mécanicien, négociant en véhicules et caravanes, né à Soiron le vingt Janvier, mil neuf cent vingt-deux, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Georgette, Jeanne, Marie ROUJOL, négociante en caravanes et articles de camping, née à Treziers (Limoux-Aude-France) le vingt-sept Décembre, mil neuf cent vingt et un, demeurant ensemble et domiciliés à LIEGE, rue Raes de Heers, numéro 10, ici présents et qui acceptent le bien suivant : et ici représentés par :

En vertu d'une procuration reçue par Maître Emile LABE, Notaire à LIEGE, le dix-huit octobre, de présente année dont le brevet original dûment enregistré restera ci-annexé.

#### VILLE DE LIEGE

Les HUIT/VINGTIEMES en pleine propriété d'une maison sise à LIEGE, rue sur la Fontaine, numéros 51/53, cadastrée Section E, numéro : 413/i, pour une contenance de DEUX ARES ET VINGT-NEUF CENTIARES.

3.- Monsieur Jacques, Paul, Simon, Antoine SCHEVENELS, Administrateur de Société, né à Liège, le vingt-cinq mai, mil neuf cent quarante, époux de Madame Suzanne, Elisabeth, Marie COUNE, sans profession, née à Liège, le Trois Septembre, mil neuf cent trente-six, domiciliés et demeurant ensemble à ESNEUX, Avenue Montéfiore, numéro 68, ici présent et qui accepte le bien suivant pour le compte de la communauté existant entre lui et son épouse :

#### VILLE DE LIEGE

Les QUATRE/VINGTIEMES en pleine propriété d'une maison sise à Liège, rue sur la Fontaine, numéros 51/53, cadastrée Section numéro : 413/i, pour une contenance de DEUX ARES et VINGT-NEUF CENTIARES.

### TITRE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur LABE est propriétaire de l'immeuble sis à LIEGE, rue sur la Fontaine, numéros 51/53 pour l'avoir acquis de Madame Emma, Cathérine STEENENBRUGGEN, sans profession, veuve en premières noces de Monsieur Henri, Joseph DEWANDRE, et veuve en secondes noces de Monsieur Henri, Marie, Joseph DASON demeurant à LIBRAMONT, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître

Jean, Marie COLLIGNON, Notaire à Neufchâteau, le vingt-huit Janvier, mil neuf cent septante quatre, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à LIEGE, le douze mars mil neuf cent septante-quatre Volume 2758 – numéro 14.

Madame STEENENBRUGGEN est devenue seule propriétaire dudit bien en vertu d'un acte de Maître BERGER, Notaire, à Angleur, en date du Sept Février, mil neuf cent trente.

## CONDITIONS

La présente vente a lieu aux conditions suivantes :

1. Les acquéreurs auront, à partir de ce jour, la propriété et la jouissance du bien vendu à charge, par eux, de supporter et payer, à partir, du même moment, toutes taxes et contributions quelconques relatives au bien.
2. Les acquéreurs auront le bien vendu dans son état actuel comme il se poursuit et comporte, avec ses vices cachés et apparents, ainsi qu'avec les droits et les servitudes de toute nature pouvant l'avantager ou le grever. Ils feront valoir les uns et se défendront des autres, si bon leur semble, mais à leurs frais, risques et périls, sans l'intervention du vendeur.

La présente clause ne peut donner à qui que ce soit plus de droit que ceux fondés en titres réguliers et non prescrits ou sur la loi.

La contenance superficielle sus indiquée n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins qui pourrait exister, fût-elle même supérieure à un vingtième, sera au profit ou à la perte des acquéreurs.

3. Les acquéreurs par le seul effet du présent acte sont subrogés dans tous les droits, titres et actions du vendeur.
4. Pour l'utilisation du terrain faisant l'objet des présentes, les acquéreurs devront se conformer à la loi.
5. En application de l'article quarante-quatre, paragraphe cinq, de la loi du vingt-neuf Mars mil neuf cent soixante-deux organique de l'aménagement du territoire et de l'Urbanisme, modifiée par la loi du vingt-deux Décembre, mil neuf cent septante, le vendeur préqualifié déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur les biens, objet de la présente vente ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

Il est, en outre expressément stipulé qu'aucune construction, ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation, ne peut être édiflée sur les biens prédécrits, tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

6. Les acquéreurs paieront les frais, droits et honoraires de la présente vente et de ses suites.

### D'un même contexte

Les comparants, c'est-à-dire le vendeur et les acquéreurs aux présentes, exposent ce qui suit :

Suivant permis de bâtir délivré par la VILLE DE LIEGE, le vingt-six juillet mil neuf cent septante-quatre, sous le numéro 48.401/B et le onze octobre mil neuf cent septante-quatre, sous le numéro 48.538/B, ils ont obtenu de construire sur la parcelle, objet des présentes, un bâtiment conforme au plan de construction ci-annexé.

L'entière des travaux, y compris la démolition de l'immeuble, seront exécutés à frais communs entre Monsieur Emile LABE, Monsieur et Madame BUSTE BERGHMANS, Monsieur et Madame DEGOTTE-ROUJOL et Monsieur et Madame SCHEVENELS-COUNE, sauf les postes suivants qui seront supportés personnellement par chaque acquéreur : les doubles vitrages éventuels, les persiennes, les

appareils d'éclairage des parties privatives, les équipements et mobiliers de cuisine, les appareils sanitaires, robinetteries et accessoires, et les peintures intérieures des parties privatives.

Ces comparants déclarent qu'ils ont l'intention de procéder à la division de l'immeuble qui sera construit et en conséquence, en vue de la division de cet immeuble, les comparants requièrent le Notaire d'acter authentiquement leur volonté de soumettre le bien au régime de la propriété horizontale prévu par les articles 577-2 § 1 et § 9 et 577-3 à 14 du Code civil.

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

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

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

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

1. la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;
2. les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges;
3. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;
4. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission
5. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les comparants remettent à l'instant, les documents suivants, qui resteront annexés aux présentes :

- a) le règlement de copropriété (statut réel) en ce compris l'état descriptif de la division de l'immeuble
- b) le règlement d'ordre intérieur.
- c) le plan de tous les niveaux de l'édifice dressé par Monsieur l'architecte Jean RENAULT, demeurant à Liège

Ledit bien sera donc divisé en parties privatives et en parties communes.

Il résulte de ce plan que l'immeuble comprend :

A. EN SOUS SOL

- 1) les parties communes à l'ensemble de l'immeuble, les fondations, gros murs, colonnes et poutres, local chaufferie, local électricité, local compteur eau et gaz, le local poubelles et le W.C. la cage d'escaliers et la cage d'ascenseur, tous les dégagements d'accès aux différents locaux de ce sous-sol.
- 2) Des parties privatives savoir les caves magasins, le local « archives bureaux » et ONZE caves numérotées de UN à ONZE inclus.

B. REZ-DE-CHAUSSEE



- 1) Des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, gros murs, colonnes et poutres, hall d'entrée avec sas, paliers, les cages d'escaliers et d'ascenseurs avec l'ascenseur, aéras.
- 2) Des parties privatives, tout le rez-de-chaussée à destination commerciale, avec la possibilité de réunir ce local commercial au sous-sol (local caves magasins) par un escalier privatif et à l'arrière la toiture avec ses lanterneaux.

#### C. PREMIER ETAGE

- 1) Des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, gros murs, colonnes et poutres, paliers, les cages d'escaliers et d'ascenseur, aéras et vide poubelles sur palier.
- 2) Des parties privatives étant deux espaces (un à l'avant, l'autre à l'arrière) de bureaux à cloisonnement libre, celui de devant ayant un w.c. et un débarras et celui de derrière ayant un w.c., débarras et vestiaire.

#### D. DEUXIEME ET TROISIEME ETAGES

- 1) Des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, gros murs, colonnes et poutres, paliers, les cages d'escaliers et d'ascenseur, aéras et vide-poubelles sur palier, gaine technique.
- 2) Des parties privatives étant QUATRE studios comprenant pour les deux en façade à rue, chacun un hall, une salle de bains, une cuisine et le STUDIO proprement dit avec coin à dormir et loggia ; pour les deux en façade arrière un hall, une salle de bains, une cuisine et le STUDIO proprement dit avec coin à dormir.

#### E. QUATRIEME ETAGE

- 1) Des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, gros murs, colonnes et poutres, paliers, les cages d'escaliers et d'ascenseur, aéras et vide poubelles sur palier, lanterneau et trappe donnant accès au local machine ascenseur sur la toiture.
- 2) Des parties privatives étant :  
 En façade à rue : un appartement comprenant entrée, living, cuisine, une chambre, salle de bains et dressing terrasse sur toute la façade.  
 En façade arrière : Deux studios de même composition qu'aux étages inférieurs deux et trois.

#### F. SUR LA TOITURE

Le local de la machinerie de l'ascenseur avec sa trappe d'accès et la porte donnant sur la toiture.

LES PARTIES COMMUNES, en ce compris le terrain sont réparties comme suit :

- REZ DE CHAUSSEE
  - avec le local « cave magasin » : en sous-sol : QUATRE/VINGTIEMES.
- PREMIER ETAGE
  - avec local « archives bureaux » : QUATRE / VINGTIEMES, soit DEUX / VINGTIEMES pour bureau : avant et DEUX / VINGTIEMES pour bureaux arrières.
- DEUXIEME ETAGE
  - QUATRE studios avec chacun une cave, savoir : les caves numéros un, deux, trois et cinq ensemble QUATRE/VINGTIEMES, soit UN/VINGTIEME chacun.
- TROISIEME ETAGE
  - Quatre studios avec chacun une cave, savoir : les caves numéros six, sept, huit et neuf ensemble : QUATRE/VINGTIEMES, soit UN/VINGTIEME chacun.
- QUATRIEME ETAGE



- Un appartement à l'avant et DEUX studios à l'arrière et chacun une cave, savoir, les caves numéros quatre pour l'appartement et dix et onze pour les studios, ensemble QUATRE / VINGTIEMES soit DEUX VINGTIEMES pour l'appartement et UN / VINGTIEME pour chaque studio.

### TITRE DE PROPRIÉTÉ

Les parties déclarent être propriétaires du terrain sur lequel sera construit le bâtiment dont la description précède aux termes de l'acte dont question ci-dessus et en vertu du titre de propriété qui y figure.

### D'un même contexte

Les parties décident, à l'instant, de répartir leurs droits de la façon suivante :

- En commun accord :
  - LE REZ DE CHAUSSEE, avec sa cave, sera la propriété de Monsieur Emile LABE.
  - LE PREMIER ETAGE ET LE QUATRIÈME ETAGE, avec les caves archives bureaux et numéros : quatre, dix et onze seront la propriété de Monsieur et Madame DEGOTTE-ROUJOL
  - LE DEUXIEME ETAGE avec ses caves numéros un, deux trois et cinq, sera la propriété de Monsieur et Madame SCHEVENELS-COUNE
  - LE TROISIEME ETAGE avec ses caves numéros six, sept huit et neuf, sera la propriété de Monsieur et Madame BUSTIN-BERGHMANS.

### PRIX

Les présentes ventes sont consenties et acceptées moyennant les prix suivants :

- Dans la chef de Monsieur et Madame BUSTIN-BERGHMANE HUIT MILLE CINQUANTE-SIX EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES.
- Dans la chef de Monsieur et Madame DEGOTTE-ROUJOL SEIZE MILLE CENT TREIZE EUROS ET HUIT CENTIMES.
- Dans la chef de Monsieur et Madame SCHEVENELS-COUNE HUIT MILLE CINQUANTE-SIX EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES.

Ces prix ont été payés, à l'instant, au vendeur, qui le reconnaît et en donne quittances.

### PERSONNALITÉ JURIDIQUE

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

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

- 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
- 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

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

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

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



- § 2 En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.
- § 3 L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.
- § 4 Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

## **INDIVISION**

L'indivision comprend moins de 20 lots.

Mais si les copropriétaires décidaient de créer de nouveaux lots, garages et caves inclus en tant que lots inclus, et que l'indivision principale comprenne vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants du Code civil sont applicables à ces associations partielles.

## **LES DISPOSITIONS DE LA LOI SONT IMPERATIVES**

Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

## **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Les parties aux présentes déclarent dispenser Monsieur le Conservateur compétent de prendre inscription d'office en vertu de quoique ce soit, lors de la transcription des présentes.

## **FORMALITÉ**

Les parties reconnaissent que le Notaire soussigné leur a donné lecture de l'article deux cent trois du Code des Droits de l'Enregistrement.

## **ÉTAT CIVIL**

Le Notaire soussigné certifie avoir identifié les parties ci-dessus sur le vu des documents prescrits par la loi.

## **ÉLECTION DE DOMICILE**

Aux effets des présents actes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

## **CLAUSES PARTICULIÈRES**

1. Les parties conviennent, en commun accord, que chaque niveau pourra être éventuellement réunis avec un niveau des immeubles voisins, arrière, gauche et/ ou droite

2. Pour le cas de réalisation ultérieure, tous les niveaux peuvent être divisés en plusieurs propriétés privatives et la quotité de ce niveau sera alors répartie entre les différentes parties privatives qui le composeraient alors.
3. Les parties conviennent que le bâtiment sera dénommé « RESIDENCE PHILIPPE ».

DONT ACTE

Fait et passé à LIEGE.

Date sus indiquée

Lecture faite, les parties ont signé, avec Nous, Notaire.





**PHILIPPE**

**ÉTUDE**

**DE**

**M<sup>E</sup> EMILE LABÉ**

**NOTAIRE  
à LIÈGE**

**ANNEXE A L'ACTE DE BASE DE LA RESIDENCE  
« PHILIPPE » rue Sur la Fontaine, n° 51/53 à LIEGE  
RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ**

## CHAPITRE I.- EXPOSÉ GÉNÉRAL

### ARTICLE UN

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 § 1 et § 9 et 577-3 à 14 du Code civil (lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mille dix et quinze mai deux mille douze) les parties comparantes à l'acte de base, agissant au nom des futurs copropriétaires, ont établi, ainsi qu'il suit, le règlement général de copropriété de la Résidence « PHILIPPE » réglant tout ce qui concerne la division du complexe, la conservation, l'entretien, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun.

Ce règlement est composé du statut réel de l'immeuble et du règlement d'ordre intérieur.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un studio ou d'un appartement, ou du magasin ou d'un bureau, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants-droit et ayants-cause, prennent l'engagement de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

#### a) Statut réel de l'immeuble

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs.

Elles seront opposables aux tiers, par le fait de leur transcription au Bureau des Hypothèques compétent.

Elles sont immuables à défaut de décisions d'assemblée générale aux conditions légales de quorum et de vote.

#### b) Règlement d'ordre intérieur

Il est en outre établi un règlement d'ordre intérieur dans le but de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance du complexe immobilier.

Ce règlement n'est pas le statut réel, mais il suit son sort

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

Dans ce cas, ainsi que celui de toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes

1. en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des procès-verbaux des assemblées générales ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;
2. en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

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



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.

## **CHAPITRE 2 - STATUT RÉEL DE L'IMMEUBLE**

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

#### **ARTICLE 2**

La description de la Résidence « PHILIPPE » est faite à l'acte de base. Elle comporte :

- a) un niveau de sous-sol avec diverses caves privatives et locaux communs ;
- b) un rez-de-chaussée comprenant : le magasin et un hall d'entrée.
- c) Étages un à quatre inclus, comportant chacun des parties privatives pouvant être des bureaux ou des studios ou un appartement et deux studios. Ces niveaux pourront être reliés à tout immeuble joignant la Résidence « PHILIPPE » de derrière ou des côtés.

#### **ARTICLE TROIS**

La résidence « PHILIPPE » comporte des parties privatives ou privées dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées appartements résidentiels, magasins, bureaux ou studios.

#### **ARTICLE QUATRE**

Les copropriétaires de la Résidence « PHILIPPE » sont devenus propriétaires en vertu de l'acte d'achat et de base établissant la répartition des parties privatives entre eux, ce qui a provoqué la division de la Résidence « PHILIPPE » en parties communes et en parties privatives.

#### **ARTICLE CINQ - Parties communes**

Sont réputées parties communes à la Résidence « PHILIPPE » la totalité du sol lui servant d'assise, d'une superficie de deux cent vingt-neuf mètres carrés, ainsi que tous les ouvrages exécutés sur le terrain tels que ; les fondations en général, l'ossature de la Résidence, les gros murs de façade, les pignons de refend, toutes les toitures, l'entrée, le hall d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseur, lesdites cages, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façade à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses ; les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, Les gaines de toutes ces canalisations, les décharges des eaux ménagères et pluviales, les chute des water-closet, les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les cages d'aération.

Les dégagements en sous-sol, les locaux aux poubelles les locaux aux compteurs, tous les locaux d'usage général, local de chaufferie et machinerie d'ascenseur.

L'installation de chauffage central avec son local, l'équipement mécanique généralement quelconque, tuyauteries, vannes, cheminées.

Le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice.

volets et garde-corps ; les portes palières, les portes d'entrée des caves, les canalisations intérieures ; les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente, l'installation de chauffage central intérieure à chaque bien privatif ; les plafonnages, les terrasses avec le revêtement de leur sol, et les garde-corps métalliques ; la surface intérieure des murs séparant les appartements entre eux d'avec les paliers , les installations électriques de gaz et d'eau depuis les compteurs de Ville.

En GENERAL est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un appartement, magasin, studio ou bureau et/ou qui sert à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, même ce qui se trouve à l'extérieur, mais à leur usage exclusif.

#### **ARTICLE SEPT**

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un bien privatif, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

#### **ARTICLE HUIT**

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

L'aliénation ou l'échange de cave entre copropriétaires est permis sans qu'il en résulte un changement dans les quotités afférentes à l'appartement affecté par ces aliénations ou échanges, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Chaque bien privatif a la cave qui lui a été attribuée dans l'acte de base.

#### **ARTICLE NEUF**

Les toitures de l'immeuble sont choses communes à l'ensemble de la Résidence.

L'entretien et la réparation de ce toit, ainsi que la réparation de toutes dégradations sont compris dans les charges communes générales à l'immeuble (répartition en dix millièmes).

L'entretien et la réparation de la toiture qui ne couvre que les magasins seront à charge des propriétaires des magasins, les coupoles d'éclairage étant entretenues et réparées par le propriétaire de la partie qu'elles éclairent.

#### **ARTICLE DIX**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif, dans les limites fixées par le présent règlement, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et autres biens privatifs.

Il est interdit de faire des modifications aux choses communes, même à l'intérieur d'un bien privatif, sauf à se conformer aux prescriptions ci-après.

1



#### **ARTICLE ONZE**

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée des propriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix, et sous la surveillance de l'architecte de la Résidence. Si le coût des travaux et les honoraires de l'Architecte est à la charge des propriétaire(s) la majorité devra être des quatre-cinquièmes des voix.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

#### **ARTICLE DOUZE**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la Résidence, même s'il s'agit de choses privées (dans ce cas, il faudra 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), ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité des trois-quarts des voix.

Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres des garde-corps des balcons et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne les peintures.

#### **ARTICLE TREIZE**

Pendant le cours de la construction et jusqu'à occupation complète de l'immeuble, les décisions à prendre en vertu des articles dix et onze ci-dessus appartiennent exclusivement à l'architecte.

#### **ARTICLE QUATORZE**

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de radio et de télévision dans les limites fixées par l'article dix ci-dessus.

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

#### **ARTICLE QUINZE**

Chaque propriétaire d'appartement pourra pratiquer dans les murs, des ouvertures à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

#### **ARTICLE SEIZE - Servitude**

D'une manière générale, tous les biens privatifs sont grevés d'une servitude qui oblige les propriétaires à donner accès par leurs biens privatifs pour toutes réparations et nettoyage des parties communes et à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes ou privatives logées dans les gaines, tous travaux d'entretien, de réparations ou de remplacement, et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est de même pour l'entretien du chauffage et des canalisations, purges des radiateurs et remplacement.

Cette servitude réelle et perpétuelle est constituée par le présent acte et grève les parties communes de la Résidence, soit totalement ou partiellement.

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

### **ARTICLE DIX-SEPT**

Il n'est pas établi de concierge dans l'immeuble. L'assemblée générale décidera de l'engagement d'une femme d'ouvrage ou de recourir aux services d'une entreprise de nettoyage pour l'entretien des halls d'entrée, dégagement, cages d'escaliers et autres locaux communs, pour l'évacuation des poubelles et nettoyage des voiries.

### **ARTICLE DIX-HUIT**

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 renou 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;

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

L'assemblée générale des copropriétaires procèdera à la nomination du syndic.

Le syndic est chargé de la surveillance générale de toute la Résidence, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes à l'ensemble de celle - ci.

### **ARTICLE DIX-NEUF - 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 circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

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

. Il délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

#### **ARTICLE DIX-NEUF BIS – 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

#### **ARTICLE VINGT - Assemblée générale**

L'assemblée générale des propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble pour tout ce qui concerne les intérêts communs, voire exceptionnellement privatifs : dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 § 1 – 1° e/ du Code civil : l'assemblée générale décide à la majorité des trois-quarts des voix moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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 VINGT-ET-UN**

L'assemblée générale statutaire se tiendra d'office chaque année dans l'agglomération liégeoise aux jour, heure et lieu désignés dans la quinzaine entre le 15 octobre et le 30 octobre.

En dehors de cette réunion,

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.

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE VINGT-DEUX**

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

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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

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

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage, 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 assemblée générale, exerce le droit de participation aux délibérations de celle-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.

Il est loisible aux membres présents de discuter de tous points non portés à l'ordre du jour, mais les délibérations à leur sujet n'auront pas force obligatoire, sauf si tous les copropriétaires sont présents et sont d'accord.

#### **ARTICLE VINGT-TROIS**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

Tout propriétaire ou détenteur d'un droit réel ou de jouissance pourra se faire assister, lors des assemblées générales, par tous techniciens de son choix, étant précisé que ceux-ci n'auront que voix consultative.

Il est tenu une feuille de présence certifiée par le bureau de l'assemblée générale.

#### **ARTICLE VINGT-QUATRE**

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

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

## ARTICLES VINGT-CINQ

Le bureau est composé du Président, assisté des deux assesseurs et du secrétaire désignés par l'Assemblée.

## ARTICLE VINGT-SIX

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

- L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

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

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

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

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

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

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

2° à la majorité des quatre cinquième des voix :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

- e] de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil ;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

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

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

Toute décision de l'assemblée générale peut-être directement opposée 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 VINGT-SEPT**

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il a de vingtièmes dans la copropriété.

#### **ARTICLE VINGT-HUIT**

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

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

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

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

#### **ARTICLE VINGT-NEUF**

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 VINGT-NEUF BIS – Actions en justice**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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

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

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

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

### **SECTION III - CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

#### **A. Charges**

##### **ARTICLE TRENTE**

D'une façon générale, les dépenses communes se répartissent, sauf les exceptions prévues ci-après, entre tous les copropriétaires, proportionnellement au nombre de vingtièmes que chacun possède dans la copropriété.

##### **ARTICLE TRENTE ET UN**

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

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

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

##### **ARTICLE TRENTE-DEUX - Division des charges communes**

Les charges communes sont de quatre espèces :

- a) Les charges générales incombant aux propriétaires dans la proportion de leurs droits sur les choses communes.
- b) les frais d'entretien et de gestion
- c) les frais de chauffage
- d) les frais de réparation

##### **ARTICLE TRENTE-TROIS - Charges générales**

Elles comportent :

- a) les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels seront assujetties les choses communes.

Ces charges seront réparties en vingtièmes ou d'une autre façon, si elles intéressent une partie seulement des occupants.

b) Les primes d'assurances qui sont de cinq espèces :

**ASSURANCE INCENDIE** : prime répartie suivant les vingtièmes.

**ASSURANCE UTILISATION DES ASCENSEURS** : prime répartie entre les propriétaires suivant la quote-part des frais d'entretien de l'ascenseur (voir article trente-quatre B, ci-après).

**RESPONSABILITE CIVILE** : du fait de l'immeuble prévue à l'article trente-neuf ci-après ; prime répartie suivant les vingtièmes.

**ASSURANCE ACCIDENT** : voyez article trente-neuf b) ci-après répartition en vingtièmes.

Eventuellement **ASSURANCE DEGATS ET EAUX**, cette prime sera répartie entre les propriétaires d'appartements sa répartition se fera en vingtièmes.

#### **ARTICLE TRENTE-QUATRE - Frais d'entretien et de gestion**

##### **A.- Relatifs à l'immeuble d'habitation**

Ils comprennent :

- a) les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du syndic ;
- b) les charges de nettoyage des trottoirs, hall d'entrée et réduits ; les gages des femmes d'ouvrage engagées par le syndic.
- c) le paiement de la consommation eau du compteur commun tout l'immeuble.
- d) le paiement de la consommation lumière du compteur commun tout l'immeuble.
- e) les frais de remplacement du matériel courant (poubelles, paillasons d'entrée, mobilier commun, matériel de nettoyage, ampoules etc.).
- f) la consommation du compteur électrique de force motrice pour tout l'immeuble.
- g) les dépenses et frais d'entretien des parties communes générales au complexe, de leur conservation et des réparations à y faire (par exemple : réparation ou entretien de la toiture de la Résidence) remplacement de celle-ci, repavage ou recimentage de l'aire de manœuvre, peintures de la façade de la Résidence etc.).

Tous ces frais seront répartis et supportés par les propriétaires privés proportionnellement à leur part dans ceux-ci.

##### **Concernant les ascenseurs**

Le paiement des frais d'entretien des ascenseurs, les réparations et le remplacement des pièces ou même total, incombant aux propriétaires privés proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de la Résidence, les magasins au rez-de-chaussée n'intervenant pas dans ces frais.

##### **Remarque générale**

Les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives.

#### **ARTICLE TRENTE-CINQ - Répartition des frais de chauffage**

Les frais de consommation du combustible par l'installation de chauffage central, sont répartis suivant les indications relevées annuellement sur les compteurs de chaleur, par la Compagnie des

Compteurs de chaleur ou autre spécialiste. La ventilation exacte de cette dépense ne sera donc possible qu'après une saison de chauffage.

Les achats de combustible et leur paiement sont faits par le syndic.

A) Une partie de ces achats, soit VINGT POUR CENT, sera toujours payée à titre de charges communes se justifiant comme suit :

- quinze pour cent en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et ces calories perdues dans la cheminée.
- dix pour cent affectés au chauffage des parties communes, halls d'entrée, cages d'escaliers et colonnes communes montantes et descendantes, traversant les parties privatives.

Ces vingt-cinq pour cent, de même que les dépenses occasionnées par l'entretien, les réparations ou le renouvellement des installations communes de chauffage central, seront réparties par appartement ou magasin ou studio et bureau au prorata de la superficie de ces appartements ou magasins, la superficie des terrasses étant exclue, à déterminer par l'Architecte de la Résidence.

B) le solde, soit SEPTANTE-CINQ POUR CENT sera réparti suivant les indications relevées aux compteurs de chaleur.

#### **ARTICLE TRENTE-SIX - Réparations**

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

- 1) Les réparations urgentes ;
- 2) Les réparations indispensables mais non urgentes ;
- 3) Les réparations et travaux non indispensables ni urgents, mais entraînant un agrément ou une amélioration.
  - Les premières pourront être exécutées par le syndic sans autorisation spéciale ; conduites crevées, travaux aux tuyauteries et gouttières, court-circuits, et en général, tous travaux nécessitant une intervention immédiate. Si une autorisation de l'assemblée générale est demandée, la majorité devra être absolue.
  - les deuxièmes sont décidées par le syndic ou l'assemblée générale à la majorité absolue des voix s'il s'agit d'actes d'administration simple ; s'il s'agit d'actes allant au-delà de l'administration simple, par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix.
  - Les troisièmes devront être soumises à l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix.

Si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux appartements d'habitation, la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires de la résidence sera nécessaire. Si les frais sont supportés par eux seuls, la majorité devra être de quatre-cinquièmes des voix.

#### **ARTICLE TRENTE-SEPT - Téléphone**

Les frais de téléphone commun, s'il est installé (installation et autres frais que les communications) se répartiront, par parts égales, entre les propriétaires d'appartements branchés au tableau de l'immeuble.

L'usage du téléphone fera l'objet d'un règlement à établir par le syndic.

## ARTICLE TRENTE-SEPT BIS – Cession

### Art. 577-11 du Code civil

§ 1<sup>er</sup> Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 577-11/1 du Code civil**

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

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

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

#### **ARTICLE TRENTE-HUIT**

Les propriétaires devront donner accès par leur propriété privative, pour toutes réparations, nettoyages et surveillance des parties communes de l'immeuble d'habitation.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront remettre une clé de leur propriété privative à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic.

Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection, peinture ou le crépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses etc.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées en vertu des dispositions qui précèdent.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes de l'immeuble pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

#### **ARTICLE TRENTE-NEUF - Assurances diverses**

##### **a) Responsabilité civile**

La responsabilité du fait de l'immeuble en général (article 1386 du Code civil) et d'une façon générale toutes les charges de l'immeuble d'habitation et des magasins seront supportées par tous les copropriétaires intéressés, proportionnellement à leur part dans le bien commun, fixée à l'acte de base de la Résidence, pour autant qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires. Les polices d'assurances seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit ci-après.

Une assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble, immeuble d'habitation et magasins et des accessoires, garantissant tant les occupants et les propriétaires que tout tiers, sera souscrite par les soins du syndic, pour les capitaux à déterminer par l'assemblée générale.

**b) Assurance contre les accidents**

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents de travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et en général à tout le personnel employé dans le complexe, ainsi qu'à tout visiteur ou fournisseur quelconque, de même survenant sur les trottoirs devant la Résidence, par suite de leur encombrement défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des ordures verglas ou neige.

L'article trente-trois b) est d'application pour le paiement de ou des primes.

**c) Assurance utilisation ascenseurs**

Une assurance devra être régulièrement contractée, et maintenue en vigueur, par les soins du syndic, contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un occupant ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation. L'article trente-quatre B) du présent règlement est d'application pour le paiement de cette prime.

**d) Assurance dégâts des eaux**

Eventuellement une assurance devra être régulièrement contractée et maintenue en vigueur par les soins du syndic contre tous dégâts pouvant provenir de l'utilisation des eaux dans l'immeuble d'habitation (fuite, rupture de conduites ou canalisation ou refoulement etc.)

Toutefois, le syndic devra en référer, au préalable, à l'assemblée générale.

Chaque propriétaire d'appartements, studios ou bureaux et magasins contribuera au paiement de ladite prime, dans la proportion fixée à l'article trente-quatre B) ci-avant (frais d'ascenseurs).

**ARTICLE QUARANTE - Assurance incendie et reconstruction**

L'immeuble d'habitation de même que les magasins devront toujours être assurés à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour des montants agréés par celle-ci. L'assurance devra toujours couvrir, fondations comprises, des sommes suffisantes pour assurer la reconstruction du complexe ; elle sera faite « valeur à neuf ».

**ARTICLE QUARANTE ET UN**

L'assurance tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires et par les soins du syndic, cette assurance couvrira les risques d'incendie, la foudre, l'explosions, le recours des voisins et les pertes locatives.



Le syndic acquittera la ou les primes, comme, charges communes remboursables dans la proportion des vingtièmes de chacun dans la copropriété.

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

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

#### **ARTICLE QUARANTE-DEUX**

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

#### **ARTICLE QUARANTE-TROIS**

Chaque occupant doit assurer personnellement son mobilier, à ses frais, contre l'incendie, les explosions, la foudre, ainsi que ses risques de voisinage. Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes, à toute demande du syndic

Chaque propriétaire peut faire, à ses frais, toute assurance complémentaire qu'il désirera.

#### **ARTICLE QUARANTE-QUATRE**

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le syndic à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale de l'immeuble sinistré.

#### **ARTICLE QUARANTE-CINQ**

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

- si le sinistre est partiel, l'assemblée générale doit décider de la reconstruction à la majorité des quatre-cinquièmes des voix. Dans ce cas, le syndic emploiera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés.
  - si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans l'immeuble sinistré.
  - si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux propriétaires dans proportion de leurs droits.
- si le sinistre est total, l'assemblée générale doit décider de la reconstruction à l'unanimité. Dans ce cas, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des quotes-parts de chacun dans l'ensemble de l'immeuble sinistré, et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément avec un intérêt au taux légal pour tout retard.
- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, moyennant décision de l'assemblée générale prise à la majorité prévue par la loi, l'indivision prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées en ce qui concerne la résidence en cause. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les propriétaires dans la proportion des droits dans l'ensemble de la Résidence.



## **ARTICLE QUARANTE-CINQ BIS - Dissolution - Liquidation**

### **Art. 577-12 du Code civil**

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

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

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

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

### **Art. 577-13 du Code civil**

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

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

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

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

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

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

*Cet acte contient :*

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

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

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

## **ARTICLE QUARANTE-SIX**

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

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

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

## **ARTICLE QUARANTE-SEPT**

### **B. Recettes**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à ses quotités dans les parties communes fixées à l'acte de base.

## **ARTICLE QUARANTE-HUIT**

Les répartitions des charges et recettes telles qu'elles sont établies par les articles trente et suivants du présent règlement, ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires intéressés.

## **SECTION IV - DESTINATION DES LOCAUX**

### **ARTICLE QUARANTE-NEUF**

À l'exception des locaux du rez-de-chaussée et de tous les autres niveaux qui seront affectés à l'usage commercial ou bureaux, la résidence PHILIPPE est destinée à servir de résidence privée.

Il ne pourra jamais être toléré dans la résidence :

- 1) Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- 2) aucun moteur quelconque insuffisamment déparasité.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

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

## **CHAPITRE III - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

### **SECTION I - OCCUPATION**

#### **ARTICLE CINQUANTE**

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur applicable au complexe, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs avants droit et qui ne pourra être modifié que suivant les règles légales de quorum et de vote de l'assemblée générale. Toutes modifications devront être consignées dans le « livre de gérance » tenu par le syndic.

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

Un exemplaire du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur sera toujours à la disposition de tout, sans frais, à un endroit à désigner dans le hall de la résidence. Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à l'avenir à ces règlements.

#### **ARTICLE CINQUANTE ET UN**

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

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

#### **ARTICLE CINQUANTE- DEUX**

Les propriétaires ou leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de Police, de voirie ou de règlement communaux.

#### **SECTION II.- Aspect**

##### **ARTICLE CINQUANTE-TROIS**

Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres et sur les terrasses en façade ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linges et autres objets.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres, terrasses et balcons de l'avant ou de l'arrière de la résidence, et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Aucun autre emblème que le drapeau belge ne peut être arboré sans autorisation de l'assemblée générale

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location d'appartement, magasins, studios ou bureaux est autorisé.

Toutefois, les magasins du rez-de-chaussée, ainsi que le premier étage, peuvent apposer une publicité lumineuse ou non sur le linteau situé entre leur niveau et le niveau supérieur. Les autres étages peuvent faire une publicité uniquement sur la paroi intérieure des vitres de façade.

#### **SECTION III - ENTRETIEN**

##### **ARTICLE CINQUANTE-QUATRE**

Les travaux de peinture aux façades tant à rue que postérieures, y compris les châssis, garde-corps et persiennes devront être faites aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe, et sous la surveillance du syndic.

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

#### **SECTION IV - ORDRE INTÉRIEUR**

##### **ARTICLE CINQUANTE- CINQ.**

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, le porche d'accès, devront être maintenus libre en tout temps. Il ne pourra jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

Le stationnement des vélos y est interdit, le parage des vélos et des voitures d'enfant devra se faire dans les locaux éventuellement réservés dans l'immeuble.

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

Le battage des tapis est strictement interdit.

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

#### **ARTICLE CINQUANTE-SIX**

Les copropriétaires, de même que leurs locataire ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques, et pour autant que ces animaux ne troublent pas le repos ou la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes.

La circulation sur les toitures est interdite, sauf en cas de déménagement et si une partie des toits était aménagée en terrasse.

Il est strictement interdit d'utiliser dans la résidence des bonbonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres que ceux en métal non rigide.

Éventuellement, des plaques professionnelles d'un modèle et d'une dimension uniformes fixés par l'Architecte désigné par le syndic, pourront être placées sur la porte d'entrée des locaux à usage professionnel et à l'entrée de la résidence en un emplacement réservé à cet effet.

Des portes noms seront éventuellement placés à chaque porte palière.

#### **ARTICLE CINQUANTE-SEPT - Usage des appareils communs**

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

Il est interdit d'utiliser les ascenseurs pour le déménagement.

### **SECTION VI –SYNDIC**

#### **ARTICLE CINQUANTE HUIT**

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

Si l'Association des Copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'il puisse

dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation.

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

- les obligations consécutives à la fin de sa mission.

Le syndic qui est chargé de la surveillance générale du complexe est nommé par l'assemblée générale pour une période qu'elle détermine.

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.

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.

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<sup>er</sup>, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

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

1° ...

2° ...

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

- 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires
- 6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires
- 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire
- 8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble
- 9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété
- 10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
- 11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale
- 12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi
- 13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré
- 14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières
- 15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital
- 16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires

1

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

*18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais 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 déterminées.

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.

#### **ARTICLE CINQUANTE-NEUF - Attributions**

Le syndic a dans ses attributions.

- a) l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage préposées à l'entretien des parties communes et la surveillance de leurs travaux.
- b) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement à cet effet, il commandera tous ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire.
- c) Les recettes provenant des choses communes
- d) le bon entretien et le fonctionnement normal de tous services communs et notamment, la commande régulière des combustibles et l'entretien constant des installations des ascenseurs et de chauffage central l'exécution sans retard, des travaux décidés par l'assemblée générale.
- e) la répartition entre les copropriétaires des dépenses communes, la gestion de la caisse commune ainsi que du fonds de réserve dont il sera question ci-après.
- f)
  - 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 sont prises par le syndic, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.
  - Le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblées générales et des statuts, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.



En général, il assure la gestion de tout le complexe.

Il sera dépositaire des clés des robinets et des colonnes montantes. Ces clés devront être conservées dans une armoire vitrée ; accessible à tous les habitants de l'immeuble, sous leur responsabilité, en cas d'absence du dépositaire ou l'urgence absolue.

#### **ARTICLE SOIXANTE**

Le syndic présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager qui lui remboursera sa part de dépense, il tiendra sa comptabilité Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviennent des choses communes.

En général, il assure la gestion du complexe et fait rapport à l'assemblée des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs, sauf en cas d'urgence il pourra prendre l'initiative de toutes mesures conservatoires mais en cas d'application de l'article 577-9 § 1 alinéa 3 du Code civil, il doit respecter cette disposition : « — le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties commune, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais ».

#### **ARTICLE SOIXANTE ET UN. - Caisse communes**

La caisse est alimentée par les paiements mensuels des copropriétaires. Ces derniers reçoivent un relevé mensuel établi sur formulaire spécial. Si les paiements se font dans la huitaine de la réception du relevé, il est possible qu'il ne soit pas nécessaire de demander de provision aux copropriétaires.

L'assemblée détermine le montant de ces provisions au prorata des parts indivises dans les parties communes. Ces provisions resteront toujours en compte « gérance » de la résidence, et chaque propriétaire soldera son compte des dépenses lui présenté, même si ce compte est apparemment inexact, la rectification pouvant se faire immédiatement après vérification.

Le syndic ouvrira un compte chèque postal ou un compte en Banque au nom de l'association des copropriétaires

### **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **ARTICLE SOIXANTE-DEUX-- Désaccord --**


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

#### **ARTICLE SOIXANTE-TROIS**

Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre le propriétaire privatif, l'architecte du complexe et le constructeur de celui-ci sauf en cas d'application de l'article 577-7 § 1 – 1° e/ du Code civil.

#### **ARTICLE SOIXANTE QUATRE**

Le présent règlement de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) sera annexé à un ACTE DE BASE DE LA RESIDENCE « PHILIPPE » et sera transcrit avec lui.

 1

Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature qu'il soit dans le complexe.

Une copie en sera remise à chacun des propriétaires.

#### **ARTICLE SOIXANTE-CINQ - Fonds de réserve**

Le montant, des cotisations alimentant le fonds sera fixé par l'assemblée générale et la hauteur maximum du fonds de réserve sera déterminée par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Ce fonds reste acquis à la communauté, même en cas de revente d'un bien privatif. Il ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant toujours à un propriétaire (et non à un locataire : exemples : peintures extérieures, réparations, toitures etc.)

#### **ARTICLE SOIXANTE-SIX - Non-paiement des relevés**

Un compte doit se solder dans la huitaine de la réception.

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

Dans le cas où le syndic fait les avances de fonds (c'est-à-dire quand il n'y a pas de provisions versées), les majorations pour retard resteront acquises au syndic.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, ce après trente jours de carence.

Si l'appartement du défaillant est loué, 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 un.

#### **ARTICLE SOIXANTE-SEPT**

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

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

#### **ARTICLE SOIXANTE-SEPT BIS - Publicité**

##### **Art. 577-8 § 2 du Code civil**

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

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

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

##### **Art. 577-8 §4 11° du Code civil**



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

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

**Art. 577-10 §4 2° al 3 du Code civil**

**§ 4** *Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.  
Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :*

**2°** ...  
*Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.  
L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.  
Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.*

**ARTICLE SOIXANTE-SEPT TER - Solidarité**

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

**ARTICLE SOIXANTE-SEPT QUATER - Déménagement**

**Art. 577-10 § 1<sup>er</sup>/1 et §4- 2° al final du Code civil**

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

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

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

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

**2°** ...  
*Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.*

**ARTICLE SOIXANTE HUIT - Déclarations**

Les copropriétaires seront censés parfaitement connaître :

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

Fait à Liège, le 28 octobre 1974

Mention d'enregistrement

Annex.-14480-LIEGE1\_AA

Annexe à l'acte du notaire Catherine JADIN à Waremmé le 02-12-2015, répertoire 14480

Rôle(s): 48 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement LIEGE1-AA le huit décembre deux mille quinze (08-12-2015)

Référence 6 Volume 000 Folio 100 Case 5531

Droits perçus: cent euros (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Catherine JADIN à Waremmé le 02-12-2015, répertoire 14480

Transcrit au bureau des hypothèques de : 1er Bureau de  
Liège  
Le sept décembre deux mille quinze (07-12-2015)

Réf. : 35-T-07/12/2015-10039

Le conservateur des hypothèques

Montant: sept cent quatre-vingt euros quatre-vingt-et-un  
cents (€ 780,81)

Salaire par case	€ 2,25
Salaire simple de	€ 771,68
Salaire consultation de	€ 6,88
<b>Total</b>	<b>€ 780,81</b>

A verser sur le compte du bureau  
IBAN BE43 6792 0030 5101 - BIC PCHQBE33

POUR EXPEDITION CONFORME

