

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

2. et Règlement d'ordre intérieur.

De la Résidence Prince de Condé

rue Fabry 18/20 - 4000 Liège

BCE 0850.149.669



TABLE DES MATIÈRES

Acte de base	7
CHAPITRE I	9
Plan	9
Origine de propriété	9
Origine de propriété	10
CHAPITRE II - Servitudes - Conditions spéciales	10
Servitudes	10
Au sujet des garages dont question ci-dessus	12
Conditions spéciales	13
CHAPITRE III	13
CHAPITRE III BIS - Statuts - Acte de base - Règlement de copropriété – Règlement d'ordre intérieur	14
CHAPITRE IV	19
CHAPITRE V	19
Description de la résidence	20
Définition des parties privatives	24
Définition des parties communes	24
Réunion et division d'appartements	25
CHAPITRE VI - Division de la résidence	26
Stipulations spéciales	32
CHAPITRE VII - Construction pour compte de Monsieur DUCHESNE - Renonciation partielle au droit d'accession immobilier et autorisation de bâtir	33
PARAGRAPH A	33
PARAGRAPH B - Renonciation partielle au droit d'accession	34
PARAGRAPH C - Autorisation de bâtir	35
CHAPITRE VIII - Cession	37
CHAPITRE IX	37
A. Engagement de vendre - Procuration	37
B.	39

CHAPITRE IX BIS - Personnalité juridique	39
CHAPITRE IX TER - L'indivision comprend moins de 20 lots.....	41
CHAPITRE IX QUATER - Les dispositions de la loi sont impératives	42
Règlement général de copropriété	43
CHAPITRE X – Règlement de copropriété.....	44
Préliminaire.....	44
Servitudes.....	46
Statut de l'immeuble	47
SECTION I - Copropriété indivise et propriété privée	47
SECTION II – Service et administration de l'immeuble	55
SECTION II BIS – Action en justice	75
SECTION II TER – Commissaire aux comptes.....	77
SECTION II – Règles à respecter à l'intérieur de la résidence.....	78
CHAPITRE XI – Règlement d'ordre intérieur	78
SECTION I – I. Entretien.....	78
SECTION II – II. Aspect	79
SECTION III – III. Ordre à l'intérieur	79
SECTION IV – IV. Moralité – Tranquillité.....	80
2. V. Tranquillité.....	80
VI. Garde-corps en aluminium des terrasses et sterfputs	83
SECTION V – VII. Chauffage central des appartements	83
SECTION VI – VIII. Ascenseurs des appartements	83
IX. Vide-Poubelles.....	84
SECTION VII – X. Destination des appartements	84
SECTION VIII – XI. Concierge.....	85
SECTION IX – Gérance des appartements.....	86
SECTION III - Répartition des charges et recettes	90
A. Entretien, réparation et gestion.....	90
*****	92
B. Impôts.....	93

C. Divers	93
D. Recettes	94
SECTION IV - Assurance et reconstruction.....	94
Immeuble	94
CHAPITRE X BIS - Dissolution - Liquidation.....	97
CHAPITRE X TER - Cession	98
SECTION V - Actions en justice	100
SECTION VI - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort.....	104
SECTION VII - Procédures judiciaires - Honoraires et dépens	107
SECTION VIII - Solidarité pour le paiement des charges.....	107
SECTION IX - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues	108
SECTION X - Divers	111
SECTION XI - Dispositions générales	111
SECTION XII - Élection de domicile.....	112
SECTION XIII - Déclaration pro fisco.....	112
SECTION XIV - Frais.....	112
SECTION XV - Dispense d'inscription d'office	112
SECTION XVI - Avancement des travaux.....	112
SECTION XVII - Publicité.....	112
SECTION XVIII - Clause de solidarité	113
SECTION XIX - Déménagement	113
Règlement d'ordre intérieur.....	115
CHAPITRE XI - Règlement d'ordre intérieur	116
SECTION I - Entretien	116
SECTION II - Aspect.....	116
SECTION III - Ordre intérieur	116
SECTION IV - Moralité - Tranquillité	117
SECTION V - Chauffage central des appartements.....	118
SECTION VI - Ascenseurs des appartements	119
SECTION VII - Destination des appartements	119
SECTION VIII - Concierge.....	120

SECTION IX – Gérance des appartements	121
SECTION X – Charges communes des appartements	124
Rappel de quelques prescriptions	126
1. Aspect du bâtiment	126
2. Tranquillité	126
3. Vide-Poubelles	126
4. Concierge	127
5. Gérant Syndic	127
6. Destination des appartements	127
Note d'ordre général	128
1) Garde-corps en aluminium des terrasses	128
2) Sterfput des terrasses	128
Règlement d'ordre intérieur ADK	129
Préalable.....	130
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil.....	130
Dispositions transitoires.....	130
Opposabilité.....	130
A. Obligations légales.....	131
Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires....	131
a) Pouvoirs.....	131
b) Procurations - restrictions.....	132
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.....	132
d) Convocations.....	132
e) Ordre du jour.....	133
f) Procès-verbal & montant des marchés.....	133
g) Délibération.....	134
h) Règles de majorité.....	135
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic.....	139

Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes.....	144
B. Dispositions particulières de l'immeuble	147
C. Protection des données à caractère personnel	147



Acte de base

De la Résidence Prince de Condé

rue Fabry 18/20 - 4000 Liège

- Les statuts ont été constitués le 4 juin 1966, par devant Maître François PLATEUS, Notaire à Seraing.
- Ils ont été modifiés par acte du Notaire Geoffroy URBIN-CHOFFRAY , Notaire à Liège, le 10 décembre 2019.
- Ils ont été modifiés et coordonnés par Maître Lionel DEBUISSON, Notaire à Liège, le par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, en matière de copropriété forcée.

« L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SIX,

Le 4 juin

Par devant Nous, Maître François PLATEUS, Notaire de résidence à Seraing.

ONT COMPARU :

- 1) Monsieur Armand-Désiré-Georges DUCHESNE, ingénieur civil des Mines, né à Liège, le neuf décembre mil neuf cent dix, demeurant à Ougrée, Avenue de la Cense Rouge, numéro 44.

D'une part, et

- 2) La Société de Personnes à Responsabilité limitée sous la dénomination de « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE » ayant son siège social à SPA, Avenue des Sorbiers numéro 2 inscrite au Registre du Commerce de Verviers sous le numéro 33154, constituée suivant acte avénu le sept mars mil neuf cent cinquante-neuf devant le Notaire Joseph CEREXHE, à MALMEDY publié par extrait aux annexes au Moniteur belge des vingt-neuf/trente/trente et un mars mil neuf cent cinquante-neuf sous le numéro 5606.

Ici représentée par son unique gérant Monsieur Jean WUST, entrepreneur, domicilié rue Abbé Peters à MALMEDY.

Agissant conformément à l'article 8 des statuts.

D'autre part,

LESQUELS COMPARANTS, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, nous ont exposé ce qui suit :

CHAPITRE I

LES COMPARANTS SONT RESPECTIVEMENT PROPRIÉTAIRES DES IMMEUBLES SUIVANTS :

A. Monsieur DUCHESNE, comparant d'une part :

Ville de Liège

Une propriété sise rue Fabry n° 20, cadastrée section B numéro 301 W 4 et partie du numéro 309 M 3, contenant d'après mesurage deux cent soixante et un mètres carrés quarante-huit décimètres carrés, joignant de devant la rue, d'un côté : la Société comparante d'autre part, du fond : le comparant d'une part et de l'autre côté : DISCY.

PLAN

- Telle au surplus que cette propriété est reprise et figure sous teinte rose en un plan dressé sur feuille timbrée à trente francs par le Géomètre LEMPEREUR, de Liège, le quatre octobre mil neuf cent soixante-cinq, lequel plan est resté annexé à un acte de renonciation partielle au droit d'accession reçu par le Notaire soussigné le trente mars mil neuf cent soixante-six, en voie de transcription et dont il est encore fait état au CHAPITRE V ci-après.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

- Monsieur DUCHESNE déclare être propriétaire de cet immeuble comme faisant partie des biens lui attribués aux termes d'un acte de partage reçu par le Notaire soussigné le huit avril mil neuf cent cinquante, transcrit à Liège I, le dix-neuf juin mil neuf cent cinquante, volume 145 n°35, intervenu entre lui et son frère Monsieur Georges-Armand-Marie DUCHESNE, ingénieur à Liège.
- Primitivement, cette propriété appartenait à Monsieur Armand Antoine Robert DUCHESNE, professeur à l'Université à Liège, père desdits copartageants et propriétaire trentenaire décédé à Liège, le vingt-deux janvier mil neuf cent quarante-cinq, les laissant pour seuls héritiers réservataires, mais ayant par acte reçu par Maître CORDONNIER, Notaire à Seraing, en date du vingt-deux avril mil neuf cent trente-sept, enregistré, fait donation à son épouse survivante Madame Élisabeth Adolphine Juliette MINEUR, de la quotité disponible la plus large de sa succession.

- Ladite dame est décédée ab intestat à Liège, le neuf janvier mil neuf cent quarante-huit, laissant ses deux fils susnommés pour seuls héritiers.

B. La Société comparante d'autre part

Ville de Liège

- Une maison d'habitation avec annexes, dépendances et jardin, sise rue Fabry n°18, cadastrée section B, numéro 309 N 2, pour une contenance de deux cent trente-cinq mètres carrés, joignant : de LAME-NIZET la rue Fabry et des deux autres côtés le comparant d'une part.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

- La Société comparante d'autre part, représentée comme dit est, déclare être propriétaire de cet immeuble pour l'avoir acquis de Madame Gabrielle Élise Judith Augustine STREEL, sans profession, épouse de Monsieur Jules Nicolas Joseph Émile NIZET, industriel, de Liège, suivant acte reçu par Maîtres Pierre JAMAR et MOREAU de MELEN Notaires à Liège, le vingt-cinq mars mil neuf cent soixante-cinq, transcrit à Liège I, le deux avril mil neuf cent soixante-cinq, volume 1587, numéro II.
- Madame NIZET possédait cet immeuble en propre en vertu de successions ouvertes il y a plus de trente ans.

CHAPITRE II - Servitudes - Conditions spéciales

SERVITUDES

-Les actes dont question aux origines de propriété ci-dessus établies ne contiennent aucune condition spéciale.

-Monsieur DUCHESNE se dégage de toutes garanties au sujet de la nature du sol et particulièrement de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code civil **découlant du Code civil des vices cachés.**

- * Monsieur DUCHESNE qui reste propriétaire d'un immeuble sis derrière celui décrit ci-avant et comportant un terrain avec garages, réserve expressément au profit de cette dernière propriété le droit de passage depuis la rue Fabry ; cette servitude s'exercera ainsi qu'elle figure sous hachuré rouge au plan susvanté dressé par le Géomètre LEMPEREUR, le quatre octobre mil neuf cent soixante-cinq, plan resté annexé à l'acte susvanté reçu par le Notaire soussigné le trente mars mil neuf cent soixante-six, elle figure également au plan du rez-de-chaussée du complexe à édifier, plan dont il sera question ci-après.

* Le carrelage de cette servitude sera installé par les soins et aux frais de la Société comparante sub 2.

* L'abaissement du trottoir et de la bordure en face de cette servitude et tous les travaux requis pour l'édification du passage seront effectués par la Société comparante et à ses frais exclusifs.

* L'entretien locatif de ce passage incombera aux propriétaires des quinze garages en proportion du nombre de garages dont ils sont propriétaires à concurrence d'un seizième par garage et à concurrence du seizième restant par le propriétaire du bureau numéro 4.

* Ainsi qu'il vient d'être dit, Monsieur DUCHESNE reste propriétaire de l'ensemble de garages et de la cour situés dans le fond du complexe à édifier et actuellement cadastré section B, sous partie du numéro 309 M 3 et numéros 301 X 4, Y4, Z4, A5, B5, C5, D5, E5, G5, H5, i5, K5, M5, f5, L5, contenant d'après le plan susvanté du Géomètre LEMPEREUR cinq cent vingt et un mètres carrés quatre vingts décimètres carrés.

-Au rez-de-chaussée de la résidence :

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

- Des parties privatives étant : chacun des trois bureaux avec attente et W.C. et le bureau 4.

La partie hachurée en bleu au plan P2, dont question ci-après constituant également une partie privative au bureau n° 4.

À ce sujet, il est convenu que le propriétaire du bureau 3 ainsi que la conciergerie auront le droit de prendre vue, sans aucune limitation, sur la cour hachurée en bleu, bien entendu les bénéficiaires de cette servitude ne pourront empêcher un usage normal de la cour par son propriétaire.

*** L'acte modificatif du 10/12/2019 a tenu compte de la volonté des copropriétaires de transformer la conciergerie au rez-de-chaussée qui était une partie commune en une partie privative.**

- Les propriétaires devront donner accès à leurs appartements pour toutes réparations et nettoyages des parties communes. - À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier octobre. - Si ces propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clé d'appartement, à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du **syndic gérant et du concierge**, de telle sorte que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Au sujet des garages dont question ci-dessus

- I. Monsieur DUCHESNE confère dès à présent et pour lors aux futurs acquéreurs des appartements un droit de priorité pour la location d'un garage par appartement, et ce, moyennant le loyer normalement en cours à cette époque.

La location d'un garage au propriétaire d'un appartement ne pourra être résiliée par Monsieur DUCHESNE ou ses ayants-droits, qu'en cas de vente de ce garage et moyennant préavis de trois mois par lettre recommandée.

Aucun propriétaire d'appartement ne pourra en aucun cas prétendre à la location des garages 2 - 3 - 12 et 13.

Monsieur DUCHESNE s'engage à résilier les baux actuels de location des garages suivant les demandes formulées par les propriétaires d'appartements pour la date désirée par ces derniers.

Le montant de la location ainsi fixé pour les garages sera lié aux fluctuations de l'index des prix moyens de détail publié chaque mois au Moniteur belge, toutefois seule une baisse ou une hausse de cet index de cinq pour cent par rapport au taux pratiqué lors de la présente location sera prise en considération, entraînant ainsi une baisse ou une hausse de cinq pour cent du loyer de base convenu et ce, dès le mois suivant la parution du taux d'index ouvrant lieu à la modification.

- II. Au cas où Monsieur DUCHESNE ou ses héritiers voudraient vendre ces garages, la priorité d'achat est dès à présent et pour lors accordée aux propriétaires des appartements ou bureaux de la résidence à prix égal avec toute autre offre.

Cette priorité présentement conférée au sujet de la vente des garages, est dans l'esprit des parties assimilée au droit de préemption résultant ~~des articles 1778 bis et 1778 ter du Code civil - (loi du premier février mil neuf cent soixante-trois)~~ **prévu dans le Code civil.**

En conséquence, les parties sont d'accord, dès à présent et pour lors, que les modalités prévues par ~~ces articles~~ **le Code civil** soient d'application.

Il sera installé aux frais de la Société un compteur spécial d'électricité et un compteur spécial à eau, avec les canalisations correspondantes et dont l'emplacement et le tracé seront déterminés par l'Architecte de l'immeuble en

accord avec Monsieur DUCHESNE, et ce, en vue de desservir en électricité et en eau, l'ensemble des garages.

Les propriétaires de la Résidence n'auront aucune responsabilité quant à ces installations, mais seront tenus de permettre à Monsieur DUCHESNE ou à son représentant d'accéder aux dites installations en vue de leur entretien et de leur utilisation.

Indépendamment de ce qui vient d'être dit, Monsieur DUCHESNE déclare qu'il n'existe pas de servitudes grevant le bien présentement vendu, que personnellement, il n'en a conféré aucune et qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Cette déclaration n'est pas une clause de style mais une condition formelle de la vente.



CONDITIONS SPÉCIALES

- Au cas où la construction du ou des immeubles à édifier sur le terrain présentement vendu devrait entraîner le déplacement d'un ou plusieurs poteaux d'éclairage public, les frais de ce déplacement seraient à la charge exclusive de l'acquéreur et son coût sera payable à première demande soit de l'Administration communale, soit de la Société venderesse.


CHAPITRE III


- La Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE » à SPA, comparante d'autre part, en accord avec Monsieur Armand DUCHESNE, comparant d'une part, va entreprendre de construire, à ses frais, risques et périls, un complexe immobilier qui s'étendra donc sur l'assiette des deux immeubles prédésignés et qui sera et restera en suite de la renonciation à accession dont question ci-après et dans la mesure où elle est consentie, la propriété de la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE » société constructrice, et qui sera régie par les dispositions de l'article 577 bis » **devenu depuis les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 Code civil) «**
- Ce complexe, qui sera dénommé « **RÉSIDENCE PRINCE DE CONDÉ** » comprendra :



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

- un niveau en sous-sols,

- 
- un rez-de-chaussée comportant quatre bureaux, une conciergerie et la servitude de passage à l'usage de la propriété sise derrière l'immeuble coté numéro 20, rue Fabry et du bureau 4 de la résidence telle que décrite ci-avant et sept étages d'appartements.




* **L'acte modificatif du 10/12/2019** a acté que la conciergerie devenait une nouvelle entité privative, qui par facilité sera appelée ex-conciergerie même si le rapport du Géomètre SARTON l'identifie toujours en parlant de la conciergerie.



CHAPITRE III BIS - Statuts - Acte de base - Règlement de copropriété – Règlement d'ordre intérieur

- ~~— L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de la copropriété.~~
- ~~— Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.~~
- ~~— Le règlement 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.**



Depuis les statuts initiaux de 1965, le régime de la loi de 1924 a été complété et modifié par les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020.

- Les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 et 3.84 à 3.100 du Code civil s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le

droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.

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

a) L'acte de base comprend :

- la description :
 - de l'ensemble immobilier
 - et des parties privatives et communes
- ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée,

depuis la loi de 2010, en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un Notaire, d'un Géomètre-Expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

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

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.

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

– Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 et 3.84 à 3.100 du Code civil sont applicables à ces associations partielles.

– Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 §1 1°, d) du Code civil ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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

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

– Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. En l'espèce, association des copropriétaires de la **Résidence Prince de Condé - BCE 0850.149.639**

– Elle a son siège dans l'immeuble. L'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est **rue Fabry 18/20 - 4000 Liège (attention il faudra choisir le numéro 18 ou le 20)**

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

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

– En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

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

copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

- Sans préjudice de l'article 3.92 §6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 §6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.
- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.
- Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
- Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la Conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) :
 - 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur

et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

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

CHAPITRE IV

- La Résidence Prince de Condé sera édiée comme prévu ci-avant sous le régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée : à la propriété privative des locaux à usage de bureaux ou des appartements correspondra donc par voie de conséquence une quotité déterminée ci-après, de la copropriété de la Résidence.
- Les deux appartements du quatrième étage et les caves correspondantes resteront la propriété de Monsieur DUCHESNE.
- Celui-ci restera en outre propriétaire du terrain qu'il possède et constituant l'emplacement de son immeuble rue Fabry, n° 20, servant d'assise à une partie de la résidence.
- Les autres parties de l'immeuble seront la propriété de la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE » constructrice des bâtiments ou des futurs acquéreurs de ceux-ci.

CHAPITRE V

- Monsieur DUCHESNE, comparant d'une part, ayant marqué dès avant ce jour son accord sur les projets de la Société de Personnes à Responsabilité limitée, Société générale Immobilière, celle-ci, après avoir obtenu les autorisations nécessaires et spécialement celle de Monsieur DUCHESNE, constatée par acte authentique dressé par le Notaire soussigné le trente mars mil neuf cent soixante-six, vanté au CHAPITRE I qui précède, a fait démolir les constructions existant sur les parcelles susdécrites et a fait dresser par Monsieur l'Architecte GEENEN, de Spa, les plans de la résidence à édifier.

- Ces plans ont servi de base à la demande d'autorisation de bâtir et ont recueilli l'approbation des services compétents de la Députation permanente de la Province de Liège, le dix-huit octobre mil neuf cent soixante-cinq sous références URB/REC/118/I.JFIO.

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

- Ladite Société de Personnes à Responsabilité limitée dépose pour être annexés aux présentes copies des dits plans qui consistent en :
 - le plan des sous-sols P1
 - le plan du rez-de-chaussée P2
 - le plan d'étages - type P3
 - le plan sixième étage P4
 - le plan dernier étage P5
 - le plan toiture P6
 - le plan façade à rue P7
 - le plan façade arrière P8
 - le plan des coupes P9

- * **L'acte modificatif du 10/12/2019** a acté que le plan du rez-de-chaussée P2 devait se lire dorénavant en corrélation avec le plan établi par le Géomètre-Expert Nicolas SARTON (GO101168), du bureau « 4D management » de Chaudfontaine daté du 3/4/2019, plan enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 62805-10088 et le numéro parcellaire suivant a été attribué à ladite conciergerie, objet dudit plan, section B numéro 309/V3 partition P0018 »

DESCRIPTION DE LA RÉSIDENCE

- Il résulte des plans ci-annexés et du règlement général de copropriété, dont il sera question ci-après, que la Résidence Prince de Condé comprendra :

- **En sous-sols**

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

- Des parties communes à l'ensemble des appartements de la Résidence définies aux plans et au règlement général de copropriété et notamment les accès et dégagements, les cages d'escalier et d'ascenseur, les chutes et les locaux de vide-poubelles, les locaux d'installation de chauffage commun aux appartements ainsi que leur équipement, le local tank, les locaux des compteurs, le local réservé à la cabine électrique desservant tout l'immeuble la cave attribuée à la conciergerie et qui sera numérotée C15, ainsi que les citernes à mazout.

- Des parties privatives étant :

- a) les deux caves C8 et C9 correspondant respectivement aux appartements de même numérotation et dont Monsieur DUCHESNE se réserve la propriété.
- b) douze caves numérotées C 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 10 - 11 - 12- 13 et 14, destinées à dépendre des appartements des étages et d'un bureau du rez-de-chaussée.

*** L'acte modificatif du 10/12/2019 a acté que la conciergerie devenait une partie privative ainsi que la cave numéro C15 lui attribuée.**

Dès lors la description des parties communes et privatives est devenue la suivante :

- Des parties communes à l'ensemble des appartements de la Résidence définies aux plans et au règlement général de copropriété et notamment les accès et dégagements, les cages d'escalier et d'ascenseur, les chutes et les locaux de vide-poubelles, les locaux d'installation de chauffage commun aux appartements ainsi que leur équipement, le local tank, les locaux des compteurs, le local réservé à la cabine électrique desservant tout l'immeuble ~~la cave attribuée à la conciergerie et qui sera numérotée C15~~, ainsi que les citernes à mazout.

- Des parties privatives étant :

- a) les deux caves C8 et C9 correspondant respectivement aux appartements de même numérotation et dont Monsieur DUCHESNE se réserve la propriété.
- b) douze **treize** caves numérotées C 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 10 - 11 - 12- 13 et 14 **et 15**, destinées à dépendre des appartements des étages, et d'un bureau du rez-de-chaussée et de **l'ex-conciergerie**.

- Au rez-de-chaussée

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

- Des parties communes à l'ensemble des appartements de la Résidence définies aux plans et règlement général de copropriété et notamment le porche, le sas et le hall d'entrée donnant accès à l'ascenseur et à l'escalier communiquant vers les appartements des étages, le dégagement vers les bureaux, les aéras et autres cages communes, les locaux réservés à la conciergerie comprenant notamment hall avec dégagement, cuisine-séjour, salle de bains, une chambre.

- Des parties privatives étant : chacun des trois bureaux avec attente et W.C. et le bureau 4.

La partie hachurée en bleu au plan P2, constituant également une partie privative au bureau n° 4.

À ce sujet, il est convenu que le propriétaire du bureau 3 ainsi que la conciergerie auront le droit de prendre vue, sans aucune limitation, sur la cour hachurée en bleu, bien entendu les bénéficiaires de cette servitude ne pourront empêcher un usage normal de la cour par son propriétaire.

*** L'acte modificatif du 10/12/2019 a acté que la conciergerie devenait une partie privative.**

Dès lors la description des parties communes et privatives est devenue la suivante :

- Des parties communes à l'ensemble des appartements de la Résidence définies aux plans et règlement général de copropriété et notamment le porche, le sas et le hall d'entrée donnant accès à l'ascenseur et à l'escalier communiquant vers les appartements des étages, le dégagement vers les bureaux, les aéras et autres cages communes, ~~les locaux réservés à la conciergerie comprenant notamment hall avec dégagement, cuisine-séjour, salle de bains, une chambre.~~

- Des parties privatives étant :

- Chacun des trois bureaux avec attente et W.C. et le bureau 4.

La partie hachurée en bleu au plan P2, constituant également une partie privative au bureau n° 4.

- **À partir de l'ex-conciergerie, une nouvelle entité privative cadastrée section B numéro 309/P3 partition P0018, pour une superficie arrondie (extra muros) de quarante et un mètres carré (41 m²) comprenant en propriété privative et exclusive hall avec dégagement, cuisine, séjour, salle de bains avec double WC, une chambre.**

À ce sujet, il est convenu que le propriétaire du bureau 3 ainsi que la **ex-**conciergerie auront le droit de prendre vue, sans aucune limitation, sur la cour hachurée en bleu, bien entendu les bénéficiaires de cette

servitude ne pourront empêcher un usage normal de la cour par son propriétaire.

- **À chacun des étages numérotés un à six**

- Des parties communes à l'ensemble des appartements de la résidence, définies aux plans et au règlement général de copropriété et notamment le palier d'accès, la cage d'escalier, l'ascenseur, les cages d'aération, les vide-poubelles, les gaines de canalisation, les rambardes des terrasses.
- Des parties privatives étant : divers appartements résidentiels à chacun des étages un à six. Ces appartements types A et B comprenant chacun : hall, living et cuisine avec terrasse (en ce compris l'étanchéité) sur la façade principale, office, vestiaire, W.C., hall de nuit, salle de bains sur aéra, débarras, deux chambres arrière avec terrasse.

Chacun dispose en outre d'une cave aux sous-sols.

Les appartements 8 et 9 au quatrième étage sont réservés à Monsieur DUCHESNE.

- **Au dernier et septième étage**

- Des parties communes à l'ensemble des appartements de la résidence, définies aux plans et au règlement général de copropriété et notamment le palier d'accès, la cage d'escalier, l'ascenseur, les cages d'aération, les vide-poubelles et les gaines de canalisation, les rambardes des terrasses.

- Des parties privatives étant :

L'appartement type C comprenant : hall avec vestiaire et W.C. sur aéra, salon-séjour-coin à manger et cuisine avec terrasse sur la façade principale (en ce compris l'étanchéité), offices, hall service, vestiaire, W.C., hall de nuit et dégagement, deux salles de bains sur aéra, quatre chambres à coucher avec terrasse à la façade arrière (en ce compris l'étanchéité).

- **Toiture**

- Des parties communes à l'ensemble des appartements et bureaux un à trois de la Résidence Prince de Condé.
- La cabine de la machinerie de l'ascenseur, les souches de cheminées et gaines de ventilation et d'aération desservant les appartements et la toiture hors partie terrasse couvrant le bloc appartements (procès-verbal de l'assemblée générale du 24/11/2014) ~~elle-même~~.



- Des parties privatives étant : la toiture couvrant en partie le bureau 3 et la totalité du bureau 4.



DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

A. Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis avec leurs volets ou persiennes, les portes palières, les portes des caves, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, de même ce qui est à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, chauffage central, ouvre-porte, parlophone, (procès-verbal de l'assemblée générale du 24/11/2014) toutes les terrasses sans exception, terrasse du dernier niveau incluse, et leur étanchéité (idem) .

Les dispositifs de chauffage se trouvant dans les parties privatives et les canalisations les desservant sont choses privées, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier, si les modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude. Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant son appartement et des dépendances.

DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES

- Les choses communes de l'immeuble comportent pour autant qu'elles existent et qu'elles n'aient pas été affectées à l'usage de telle partie de l'immeuble, dont notamment l'ensemble du bloc des appartements : le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives ; les fondations ; l'ossature en béton armé, les murs de façade ; les ornements extérieurs des façades et fenêtres ; les rambardes de terrasses, les balustrades, les conduits de cheminée et de vide-poubelles ; les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts ; sauf cependant les parties des tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives ; les conduites d'eau, de gaz et d'électricité ; la cage de l'ascenseur, l'ascenseur et ses accessoires ; les entrées communes des appartements et les portes d'entrée ; les dégagements, paliers, escaliers, les cages d'escalier ; les dégagements du rez-de-chaussée et des souterrains ; le local de transformation de l'électricité des appartements ; le local du chauffage central des appartements avec ses chaudières et leurs



accessoires et tuyauteries ; le boiler, le tank à mazout desservant le chauffage des appartements ; ~~la toiture terrasse couvrant le bloc appartements avec les descentes d'eaux pluviales~~ (procès-verbal de l'assemblée générale du 24/11/2014) : la toiture hors partie terrasse couvrant le bloc appartements avec les descentes d'eaux pluviales : les gaines pour tuyauteries ; les cabines de la machinerie des ascenseurs avec leur plate-forme ; le trottoir ; les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après les lois des ~~la loi du~~ huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze, **juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020** et l'usage.

D'une manière générale, dans le **doute, le** silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.


Sont cependant parties privatives, les conduites d'alimentation, de gaz et d'électricité particulière à chaque partie privative de l'immeuble depuis les branchements communs.



RÉUNION ET DIVISION D'APPARTEMENTS

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

- Pour autant qu'ils appartiennent à une même entité juridique ou à un même propriétaire, les appartements contigus d'un même niveau d'étage peuvent être réunis et être traités en appartement unique.
- La réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut également être effectuée de manière à former un appartement type Duplex.
- Ces réunions se feront sur avis favorable de l'Architecte et du constructeur, suivant les directives de l'architecte pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

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

CHAPITRE VI - Division de la résidence

1. En vue de la réalisation en propriétés privées distinctes des appartements et locaux décrits au chapitre V du présent acte, la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE », représentée comme dit est, avec l'accord de Monsieur DUCHESNE, comparant d'une part, déclare opérer la division de la résidence Prince de Condé en parties privées et en parties communes, dont la composition est décrite au CHAPITRE V qui précède et dont la définition est précisée au règlement de copropriété ci-après rédigé au CHAPITRE X.

2. Par l'effet de cette déclaration et en exécution de l'article 577/bis -du Code civil » **devenu depuis la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 Code civil** », il est créé des biens privatifs formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

Chacun de ces biens privatifs comprend une partie en propriété privée et exclusive et une quote-part dans les parties communes de l'immeuble en état de copropriété et indivision forcée et permanente.

En conséquence, chaque bien privatif, tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privée proprement dites, et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes.

Il en résulte que l'aliénation d'un bien privatif emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privée proprement dite et de la quotité des parties communes qui en est l'accessoire.

De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif, grève à la fois la partie en propriété privée et exclusive et la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

3. Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la quotité dans les parties communes, afférente à chaque bien privatif, entraîne la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux biens privatifs composant la résidence.

Les parties privées consistent en :

A. Aux sous-sols

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

- Treize caves privatives à attribuer aux appartements et dont une pour un des trois bureaux de 1 à 3.

* **Depuis l'acte modificatif du 10/12/2019**

- Il faut tenir compte de ce qu'il y a en fait 15 caves privatives à attribuer aux appartements, dont une pour un des trois bureaux de 1 à 3 et une pour l'ex-conciergerie.

B. Au rez-de-chaussée

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

- Trois bureaux avec attente et WC
- Le bureau 4.

* **L'acte modificatif du 10/12/2019** a acté que à partir de l'ancienne conciergerie, une nouvelle entité privative était créée que l'on identifiera sous le vocable ex-conciergerie.

C. À chacun des six premiers étages

- Les appartements type A et B de chacun des six étages.

D. Au septième et dernier étage

- L'appartement type C.

Chaque propriété privative comporte on propriété exclusive les locaux qui la constituent et en copropriété et indivision forcée une certaine quotité dans les parties communes de l'immeuble et du terrain.

Les propriétés privatives des locaux bureaux du rez-de-chaussée et des appartements des étages contiennent en superficie :

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

Rez-de-chaussée

Bureau n° 1 - vingt-cinq mètres carrés nonante-neuf décimètres carrés..... 25,99 m²

Bureau n° 2. - trente-cinq mètres carrés nonante-deux décimètres carrés. .. 35,92 m²

Bureau n° 3. - quarante-sept mètres carrés trente et un décimètres carrés. .. 47,31 m²

Bureau n° 4. - cent vingt-deux mètres carrés soixante-huit décimètres carrés.....122,68 m²

Premier étage

Appartement A : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés..... 125,98 m²

Appartement B : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés..... 125,98 m²

Deuxième étage

Appartement A : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés..... 125,98 m²

Appartement B : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés..... 125,98 m²

Troisième étage

Appartement A : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés..... 125,98 m²

Appartement B : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés..... 125,98 m²

Quatrième étage

Appartement A : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés..... 125,98 m²

Appartement B : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés..... 125,98 m²

Cinquième étage

Appartement A : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés..... 125,98 m²

Appartement B : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés..... 125,98 m²

Sixième étage

Appartement A : cent vingt-cinq mètres carrés septante-sept décimètres carrés..... 125,77 m²

Appartement B : cent vingt-cinq mètres carrés septante-sept décimètres carrés..... 125,77 m²

Septième et dernier étage

Appartement C : deux cent quarante-quatre mètres carrés neuf décimètres carrés..... 244,09 m²



Surface totale : mille neuf cent quatre-vingt-sept mètres carrés trente-trois décimètres carrés 1.987,33 m²

*** L'acte modificatif du 10/12/2019 a acté la modification de la composition du rez-de-chaussée puisqu'il lui a été adjoint une nouvelle entité à partir de l'ancienne conciergerie d'une superficie arrondi (extra muros) de 41m², la superficie totale des parties privatives devenant donc la suivante :**

Rez-de-chaussée

Bureau n° 1 - vingt-cinq mètres carrés nonante-neuf décimètres carrés..... 25,99 m²

Bureau n° 2. - trente-cinq mètres carrés nonante-deux décimètres carrés. .. 35,92 m²

Bureau n° 3. - quarante-sept mètres carrés trente et un décimètres carrés. .. 47,31 m²

Bureau n° 4. - cent vingt-deux mètres carrés soixante-huit décimètres carrés.....122,68 m²

Ex-conciergerie – quarante et un mètres carrés 41 m²

Premier étage

Appartement A : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés.....125,98 m²

Appartement B : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés..... 125,98 m²

Deuxième étage

Appartement A : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés.....125,98 m²

Appartement B : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés..... 125,98 m²

Troisième étage

Appartement A : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés.....125,98 m²

Appartement B : cent vingt-cinq mètres nonante-huit décimètres carrés.....125,98 m²

Quatrième étage

Appartement A : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés.....125,98 m²

Appartement B : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés.....125,98 m²

Cinquième étage

Appartement A : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés.....125,98 m²

Appartement B : cent vingt-cinq mètres carrés nonante-huit décimètres carrés.....125,98 m²

Sixième étage

Appartement A : cent vingt-cinq mètres carrés septante-sept décimètres carrés.....125,77 m²

Appartement B : cent vingt-cinq mètres carrés septante-sept décimètres carrés.....125,77 m²

Septième et dernier étage

Appartement C : deux cent quarante-quatre mètres carrés neuf décimètres carrés.....244,09 m²

Surface totale : deux mille vingt-sept mètres carrés trente-trois décimètres carrés 2.208,33 m²

Observation : La superficie des caves privées des appartements n'est pas prise en considération pour la fixation des quotités communes attribuées aux parties privées.

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

Les parties communes sont divisées en **mille/millièmes (1.000/1.000èmes)** et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

Les quotités en copropriété afférentes à chaque propriété privée sont déterminées par les parties comparantes comme suit :

Rez-de-chaussée

Bureau 1. quatorze/millièmes14/1000

Bureau 2. dix-neuf/millièmes19/1000



Bureau 3. vingt-cinq/millièmes.....25/1000

Bureau 4. soixante-trois/millièmes.....63/1000

Premier étage

Appartement A. soixante-trois/millièmes.....63/1000

Appartement B. soixante-trois/millièmes.....63/1000

Deuxième étage

Appartement A. soixante-trois/millièmes.....63/1000

Appartement B. soixante-trois/millièmes.....63/1000

Troisième étage

Appartement A. soixante-trois/millièmes.....63/1000

Appartement B. soixante-trois/millièmes.....63/1000

Quatrième étage

Appartement A. soixante-trois/millièmes.....63/1000

Appartement B. soixante-trois/millièmes.....63/1000

Cinquième étage

Appartement A. soixante-trois/millièmes.....63/1000

Appartement B. soixante-trois/millièmes.....63/1000

Sixième étage

Appartement A. soixante-trois/millièmes.....63/1000

Appartement B. soixante-trois/millièmes.....63/1000

Septième étage

Appartement C. cent vingt-trois/millièmes123/1000

ENSEMBLE : mille/millièmes1.000/1000

***L'acte modificatif du 10/12/2019 a acté la modification des quotités suite à l'adjonction, à partir de l'ex-conciergerie d'une nouvelle entité privative au rez-de-chaussée que l'on dénommera « ex-conciergerie », même si le rapport établi par le**



Géomètre-Expert Nicolas SARTON, rapport qui sera joint aux présentes, la qualifie toujours de conciergerie.

Dès lors les quotités des entités privatives ont été redistribuées comme suit :

Entité	Superficie	Quotités
Rez-de-chaussée		
Bureau 1.....	25,99	14/1.021
Bureau 2.....	35,92	19/1.021
Bureau 3.....	47,31	25/1.021
Bureau 4.....	122,68	63/1.021
Conciergerie.....	40,87	21/1.021
Premier étage		
Appartement A	125,98	63/1.021
Appartement B	125,98	63/1.021
Deuxième étage		
Appartement A	125,98	63/1.021
Appartement B	125,98	63/1.021
Troisième étage		
Appartement A	125,98	63/1.021
Appartement B	125,98	63/1.021
Quatrième étage		
Appartement A	125,98	63/1.021
Appartement B	125,98	63/1.021
Cinquième étage		
Appartement A	125,98	63/1.021
Appartement B	125,98	63/1.021
Sixième étage		
Appartement A	125,98	63/1.021
Appartement B	125,98	63/1.021
Septième étage		
Appartement B	244,09	123/1.021
ENSEMBLE : mille vingt et un/mille vingt et unièmes.....		1.021/1.021

STIPULATIONS SPÉCIALES

1. Les quotités ci-dessus de chaque propriété privative dans la copropriété sont celles de propriétés normales, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quotité afférente à chaque propriété privative ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.
2. La Société constructrice, d'accord avec l'Architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction les changements qu'elle jugerait utiles et nécessaires.

CHAPITRE VII - Construction pour compte de Monsieur DUCHESNE - Renonciation partielle au droit d'accession immobilier et autorisation de bâtir

PARAGRAPHE A

- Construction pour compte de Monsieur DUCHESNE, comparant d'une part, propriétaire des biens figurant au plan susvanté dressé par le géomètre LEMPEREUR, le quatre octobre mil neuf cent soixante-cinq.
- Compte tenu de tout ce qui précède et après avoir examiné les plans et cahiers des charges descriptifs des travaux dressés par Monsieur l'Architecte GEENEN susnommé, pour le compte de la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE », le comparant d'une part déclare marquer son accord sur ceux-ci et vouloir devenir propriétaire des biens privatifs ci-après désignés que ladite Société s'engage expressément à construire et à lui réserver dans le complexe en cours de construction, à savoir :
 1. L'appartement n°8, au quatrième étage, tel que ce type d'appartement se trouve plus amplement décrit ci-avant, contenant environ cent vingt-cinq mètres carrés nonante huit décimètres carrés, ainsi que la cave numérotée C8.
 2. L'appartement n°9, sis au même étage, tel qu'il se trouve décrit comme dit est, contenant environ cent vingt-cinq mètres carrés nonante huit décimètres carrés, ainsi que la cave numérotée C9.

Il résulte de ce qui précède :

- a) qu'à l'exclusion des dits appartements et des caves privatives susvisées qui deviendront la propriété du comparant d'une part de la manière précisée ci-dessus, tous les autres biens privatifs qui seront érigés dans la résidence Prince de Condé sur la parcelle décrite ci-dessus, en vertu de la renonciation partielle au droit d'accession, objet de l'acte reçu par le Notaire soussigné, le trente mars mil neuf cent soixante-six susvanté et qui sera réitérée ci-après, seront la propriété de la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE », comparante d'autre part, étant cependant ici rappelé comme repris au chapitre II, traitant des conditions spéciales, qu'il existera une servitude de passage grevant une partie du rez-de-chaussée et donnant accès de la rue Fabry aux divers garages et au bureau 4.

Ces garages étrangers au présent acte de base, telle que cette servitude figure au plan du géomètre LEMPEREUR susvanté et au plan P 2 ci-annexé.

- b) que ladite parcelle, objet du plan du géomètre LEMPEREUR, constituant l'assiette du numéro 20, rue Fabry, de même que celle cotée même rue numéro 18 et cadastrée section B numéro 309N2 restent à ce jour et provisoirement la propriété totale respective de Monsieur DUCHESNE, d'une part, et de la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE » d'autre part, qui auront cependant à céder comme il sera dit ci-après aux futurs acquéreurs de biens privés les quotités de ces terrains attachées aux dits biens.

PARAGRAPHE B - RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION

- Après avoir rappelé que par acte du Notaire soussigné en date du trente mars mil neuf cent soixante-six susvanté, Monsieur DUCHESNE a déjà exprimé sa volonté de renoncer au droit d'accession au profit de la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE » mais en tant que ce soit porté sur toutes constructions, à l'exception des locaux à usage des deux appartements et caves s'y rapportant dont Monsieur DUCHESNE se réserve la propriété, et dans le but de rendre réalisable le programme de construction de la résidence « Prince de Condé », conformément aux accords ci-dessus constatés, les comparants aux présentes ont convenu ce qui suit :

- I. Le comparant d'une part et la Société comparante d'autre part, déclarent placer de commun accord l'ensemble des deux terrains, leur appartenant respectivement et prédésignés avec les mitoyennetés existant avant démolition sous le régime de l'indivision permanente, en vue de les affecter comme choses reconnues générales à l'immeuble à édifier, dans les conditions prévues au statut immobilier.

Il résulte des plans et documents cadastraux que l'ensemble des parcelles occupe une superficie de quatre cent nonante six mètres carrés quarante-huit décimètres carrés.

- II. En outre, lesdits comparants déclarent renoncer purement et simplement chacun en ce qui le concerne, et dans les limites ci-après au droit d'accession leur appartenant en vertu des ~~articles 546-551-552 et 553 du Code civil~~ » **dispositions du Code civil** « sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur les terrains leur appartenant respectivement et qui constitueront la Résidence Prince de Condé, savoir :

- a) le comparant d'une part Monsieur DUCHESNE déclare réserver à son profit le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur la parcelle de terrain restant sa propriété, mais en tant seulement que ce droit est relatif aux biens privés dont il deviendra propriétaire ainsi qu'il est précité au paragraphe A ci-avant ; il déclare

renoncer au profit de la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE », qui accepte par l'organe de son représentant, comparant d'autre part, et de tous les futurs propriétaires des biens privatifs de la Résidence, au droit d'accession sur tous autres biens qui seront érigés sur son terrain prédésigné.

- b) Réciproquement la Société déclare réserver à son profit et au profit des futurs propriétaires de biens privatifs de la Résidence, le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur la parcelle de terrain restant sa propriété et renoncer au droit d'accession au profit du comparant d'une part, qui accepte, relativement aux biens privatifs qui deviendront sa propriété et précisés au PARAGRAPHE A du présent CHAPITRE VII.

PARAGRAPHE C - AUTORISATION DE BÂTIR

- Monsieur Armand DUCHESNE, d'une part, autorise en plus la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE » à construire sur le terrain lui appartenant le complexe immobilier dont s'agit, soumis au régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée, étant entendu et stipulé :

a) que les taxes, contributions et toutes autres impositions quelconques auxquelles donneront lieu les constructions à édifier, y compris la taxe de bâtisse, seront à ventiler au prorata des millièmes entre la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE » et Monsieur Armand DUCHESNE, celui-ci n'intervenant qu'à concurrence des millièmes attribués aux locaux privatifs qu'il conservera.

b) que la présente autorisation de bâtir n'engage en aucune manière la responsabilité de Monsieur Armand DUCHESNE, propriétaire du sol, à l'occasion de la construction envisagée, cette construction étant aux risques et périls de la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE » qui fera vider toutes les contestations qui pourraient être soulevées au sujet de cette construction sans l'intervention du propriétaire du sol à raison de cette qualité.

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

que la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE » règlera seule, à ses frais et charges, les questions relatives aux mitoyennetés des murs séparatifs, lesquelles ne sont pas garanties.

Il est entendu que les mitoyennetés érigées par la Société constructrice et à récupérer éventuellement restent la propriété de cette dernière société et ne sont pas cédées avec les appartements.

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

- d) que le fait que ladite Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE » agit pour son compte personnel ou pour compte de tiers ou qu'elle renonce au profit de quiconque à tout ou partie des droits lui conférés présentement, ne constituera pas novation et ne la dégagera nullement de ses obligations vis-à-vis de Monsieur DUCHESNE, comparant d'une part, propriétaire du sol.

Ladite société demeurera solidairement et indivisiblement tenue avec les tiers dont question.

De ce qui précède, il résulte : que la Résidence PRINCE DE CONDÉ qui sera édifiée sur les parcelles prédésignées sera, en vertu des renonciations et réserves partielles du droit d'accession et des accords des parties :

- a. La propriété de Monsieur DUCHESNE, comparant d'une part, pour ce qui concerne :

1. * Dans les statuts initiaux, il était prévu que

l'appartement n° 8 du quatrième étage avec la cave C 8 et les soixante-trois/millièmes des parties communes générales du complexe.

*** Depuis l'acte modificatif du 10/12/2019**, les quotités affectées à l'appartement 8 sont de 63/1.000

2. * Dans les statuts initiaux, il était prévu que

l'appartement n° 9 du quatrième étage avec la cave C 9 et les soixante-trois/millièmes des parties communes générales du complexe.

*** Depuis l'acte modificatif du 10/12/2019**, les quotités affectées à l'appartement 9 sont de 63/1.021

b. * Dans les statuts initiaux, il était prévu que

La propriété de la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE » pour ce qui concerne tous les autres biens privatifs qui constitueront la Résidence avec les huit cent septante-quatre millièmes s'appliquant aux dits biens dans les parties communes générales au dit complexe, sous réserve du terrain restant propriété de Monsieur DUCHESNE et étant ici rappelé l'existence de la servitude de passage dont question plus haut.

*** L'acte modificatif du 10/12/2019 a acté que le total des quotités devenait 1.021èmes en manière telle que les quotités des biens en copropriété de la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE » devenait 874/1.021.**

CHAPITRE VIII - Cession

- En conséquence de ce qui précède et notamment de la mise en commun par les comparants d'une part et d'autre part aux présentes de la totalité de l'assiette du complexe, la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE », comparante d'autre part, déclare vendre et céder par les présentes à Monsieur Armand DUCHESNE, qui accepte :
- Les cent vingt-six/millièmes (**devenus suite à l'acte modificatif du 10/12/2019 126/1.021èmes**) de son terrain prédésigné sis à Liège, rue Fabry, n° 18, cadastré section B numéro 309 N2, pour une contenance de deux cent trente-cinq mètres carrés et plus amplement désigné ci-avant.
- Ladite quotité étant afférente aux biens privatifs dont question au CHAPITRE VII, paragraphe A, ci-avant, en tant que partie commune générale au complexe et dont le comparant d'une part deviendra propriétaire exclusif en vertu des présentes.
- La présente cession faite sous les garanties ordinaires de fait et de droit et libre de charges hypothécaires et privilégiées généralement quelconques est consentie et acceptée moyennant le prix de DEUX CENT TREIZE MILLE HUIT CENT QUINZE FRANCS (**5.300,33 €**), qui sera réglé directement entre parties suivant les conventions arrêtées entre elles.

CHAPITRE IX

A. ENGAGEMENT DE VENDRE - PROCURATION

- L'intention commune des parties étant que la Résidence Prince de Condé soit édifiée sous le régime de la division horizontale de la propriété en vue de la

réalisation éventuelle de tout ou partie des locaux constitutifs de cette Résidence et qui comporteront chacun une quotité déterminée ci-avant des parties communes et notamment du terrain qui leur sert d'assise, Monsieur DUCHESNE, comparant d'une part, prend tant pour lui que pour ses ayants-cause l'engagement de ne vendre une quotité quelconque du sol qu'à un futur propriétaire d'une partie privative de ladite résidence et de consentir à céder à ces futurs propriétaires, au fur et à mesure de leur acquisition, les quotités de terrain afférentes aux quotités privatives acquises respectivement par eux.

- À cet effet, Monsieur DUCHESNE, comparant d'une part, déclare constituer irrévocablement pour ses mandataires spéciaux :

1. Monsieur Louis VAN HOUT, architecte, demeurant à Liège, Avenue Émile Digneffe n° 54.

2. Monsieur Gustave MALHERBE, Maître clerc de Notaire, demeurant à Jemeppe-Liège, Avenue Reine Astrid, numéro 12, avec pouvoir d'agir séparément ou conjointement, de pour lui et en son nom :

- VENDRE, à telles personnes, moyennant les prix et les charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, en tout ou en partie, en bloc ou par quotités indivises, LES FRACTIONS de son terrain prédésigné, sis à Liège, rue Fabry, numéro 20, cadastré section B numéro 301 W4 et partie du numéro 309 M3, d'une contenance de DEUX CENT SOIXANTE ET UN MÈTRES CARRÉS QUARANTE-HUIT DÉCIMÈTRES CARRÉS et qui ne sont pas affectées aux biens privés que le constituant s'est réservé aux termes du présent statut immobilier.
- FAIRE toutes déclarations relatives à l'origine de la propriété et à la situation hypothécaire ; stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations nécessaires ; fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix, recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation ; déléguer tout ou partie du prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ; accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.
- DISPENSER le conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription pour quelque cause que ce soit ; donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilèges, d'hypothèques et à l'action résolutoire ; consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement ; consentir toutes antériorités, parités, restrictions ou limitations d'hypothèque ou de privilège.

- CONCLURE tous arrangements, transiger, compromettre ; au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.
- Aux effets ci-dessus, PASSER et SIGNER tous actes, documents et pièces, élire domicile et généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire, même non explicitement prévu aux présentes.

B.

En contrepartie de l'engagement de vendre, pris notamment par le comparant d'une part au profit des acquéreurs de biens privés, la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE » s'est engagée à imposer aux dits acquéreurs, à titre de condition essentielle de la vente leur faite par elle, l'acquisition de la quotité de terrain afférente en tant que choses communes générales au bien privé acquis par eux.

CHAPITRE IX BIS - 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.~~



Art. 3.86 du Code civil - Association des copropriétaires

§1^{er} 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 dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

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

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. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'association principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

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

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

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la

réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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

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

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

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

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


CHAPITRE IX TER - 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~~ 3.84 et suivants du Code civil sont applicables à ces associations partielles.



CHAPITRE IX QUATER - Les dispositions de la loi sont impératives

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



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

~~DONT ACTE~~

~~Fait et passé à Seraing, en l'Étude, date que dessus. Lecture faite, les parties ont signé avec nous, Notaire.~~

Règlement général de copropriété
De la Résidence Prince de Condé
rue Fabry 18/20 - 4000 Liège




CHAPITRE X - Règlement de copropriété

Préliminaire

- Les parties comparantes réitèrent leur volonté commune que chacune des propriétés privatives avec les caves particulières en sous-sols qui en dépendent, dont se composera la Résidence Prince de Condé, forme une propriété privative distincte dont il puisse être disposé séparément à titre gratuit et onéreux ou encore qui puisse être grevée de droits réels.
- ~~— Dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les parties comparantes établissent un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de la propriété, voire d'un droit personnel ou simplement occupant.~~
- ~~— Ce règlement comporte un statut réel (statut de l'immeuble) qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur lequel n'est pas de statut réel, mais suit son sort sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.~~
- ~~— Ce règlement d'ordre intérieur est susceptible de modifications dans les conditions légales de quorum et de vote qu'il détermine.~~
- ~~— S'il était décidé d'établir un règlement d'ordre intérieur au sens strict du terme (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.~~



– Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, Chapitre I du Code Civil (loi du 8 juillet 1924) » (devenu après les lois des 30 juin 1994 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 et la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81 et 3.82 du Code civil) « , il est établi le règlement général de copropriété de l'immeuble sis à Liège rue Fabry 18/20 .

– Ce statut règle tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble auquel il s'applique :

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

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

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

– Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, elles sont en conséquence, immuables à défaut d'accord et ne seront opposables aux tiers que par la transcription de l'acte au Bureau des hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « compétent.

- Tous les copropriétaires de la Résidence Prince de Condé devront affirmer leur parfait accord de se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilier.

- Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun des propriétaires aux locaux dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.
- Cette renonciation entraîne par voie de conséquence la division de la Résidence en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble et en parties privatives.
- La cession dont s'agit, indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux, moyennant cession réciproque de droit des autres propriétaires.



SERVITUDES

- * Monsieur DUCHESNE qui reste propriétaire d'un immeuble sis derrière celui décrit ci-avant et comportant un terrain avec garages, réserve expressément au profit de cette dernière propriété le droit de passage depuis la rue Fabry ; cette servitude s'exercera ainsi qu'elle figure sous hachuré rouge au plan susvanté dressé par le Géomètre LEMPEREUR, le quatre octobre mil neuf cent soixante-cinq, plan resté annexé à l'acte susvanté reçu par le Notaire soussigné le trente mars mil neuf cent soixante-six, elle figure également au plan du rez-de-chaussée du complexe à édifier, plan dont il sera question ci-après.
 - * Le carrelage de cette servitude sera installé par les soins et aux frais de la Société comparante sub 2.
 - * L'abaissement du trottoir et de la bordure en face de cette servitude et tous les travaux requis pour l'édification du passage seront effectués par la Société comparante et à ses frais exclusifs.
 - * L'entretien locatif de ce passage incombera aux propriétaires des quinze garages en proportion du nombre de garages dont ils sont propriétaires à concurrence d'un seizième par garage et à concurrence du seizième restant par le propriétaire du bureau numéro 4.
 - * Ainsi qu'il vient d'être dit, Monsieur DUCHESNE reste propriétaire de l'ensemble de garages et de la cour situés dans le fond du complexe à édifier et actuellement cadastré section B, sous partie du numéro 309 M 3 et numéros 301 X 4, Y4, Z4, A5, B5, C5, D5, E5, G5, H5, i5, K5, M5, f5, L5, contenant d'après le plan susvanté du Géomètre LEMPEREUR cinq cent vingt et un mètres carrés quatre vingts décimètres carrés.



-Au rez-de-chaussée de la résidence :

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

Des parties privatives étant : chacun des trois bureaux avec attente et W.C. et le bureau 4.

La partie hachurée en bleu au plan P2, dont question ci-après constituant également une partie privative au bureau n° 4.

À ce sujet, il est convenu que le propriétaire du bureau 3 ainsi que la conciergerie auront le droit de prendre vue, sans aucune limitation, sur la cour hachurée en bleu, bien entendu les bénéficiaires de cette servitude ne pourront empêcher un usage normal de la cour par son propriétaire.

*** L'acte modificatif du 10/12/2019 a tenu compte de la volonté des copropriétaires de transformer la conciergerie au rez-de-chaussée qui était une partie commune en une partie privative.**

- Les propriétaires devront donner accès à leurs appartements pour toutes réparations et nettoyages des parties communes. - À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier octobre. - Si ces propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clé d'appartement, à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic gérant et du concierge, de telle sorte que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Statut de l'immeuble

SECTION I - COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE

A. L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra à tous les propriétaires, dans la mesure de la quotité de chacun.

~~B. Les choses communes de l'immeuble comportent pour autant qu'elles existent et qu'elles n'aient pas été affectées à l'usage de telle partie de l'immeuble, dont notamment l'ensemble du bloc des appartements : le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives ; les fondations ; l'ossature en béton armé, les murs de façade ; les ornements extérieurs des façades et fenêtres ; les rambardes de terrasses, les balustrades, les conduits de cheminée et de vide-poubelles ; les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts ; sauf cependant les parties des tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour~~

~~autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives ; les conduites d'eau, de gaz et d'électricité ; la cage de l'ascenseur, l'ascenseur et ses accessoires ; les entrées communes des appartements et les portes d'entrée ; les dégagements, paliers, escaliers, les cages d'escalier ; les dégagements du rez-de-chaussée et des souterrains ; le local de transformation de l'électricité des appartements ; le local du chauffage central des appartements avec ses chaudières et leurs accessoires et tuyauteries ; le boiler, le tank à mazout desservant le chauffage des appartements ; la toiture terrasse couvrant le bloc appartements avec les descentes d'eaux pluviales (procès-verbal de l'assemblée générale du 24.11.2014) ; la toiture hors partie terrasse couvrant le bloc appartements avec les descentes d'eaux pluviales ; les gaines pour tuyauteries ; les cabines de la machinerie des ascenseurs avec leur plate-forme ; le trottoir ; les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après les lois des lois du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze et l'usage.~~

~~D'une manière générale, dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.~~

~~Sont cependant parties privatives, les conduites d'alimentation, de gaz et d'électricité particulière à chaque partie privative de l'immeuble depuis les branchements communs.~~

B. G. - Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, complexes commerciaux et caves dont ils sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

– L'hypothèque et tous droits réels sur les parties privatives, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

– Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.


– L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.
- Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières
- Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

~~D. Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis avec leurs volets ou persiennes, les portes palières, les portes des caves, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, de même ce qui est à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, chauffage central, ouvre-porte, parlophone, (procès-verbal de l'assemblée générale du 24.11.2014) toutes les terrasses sans exception, terrasse du dernier niveau incluse, et leur étanchéité).~~

~~Les dispositifs de chauffage se trouvant dans les parties privatives et les canalisations les desservant sont choses privées, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier, si les modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude. Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant son appartement et des dépendances.~~



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

- Chacun peut modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les parties privatives des autres propriétaires.

- En cas de travaux aux gros murs extérieurs, en cas de percement de murs de refend, ces travaux doivent être exécutés sous la surveillance du

constructeur et de l'architecte de l'immeuble, ~~sauf ce qui est dit à l'article F~~ à condition de respecter le point D ci-après.

- Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultants de ces travaux sont à charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.
- Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucunes modifications aux choses communes, sauf à se conformer à l'article F suivant **au point D ci-après**

~~D. F. -- Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix, et sous la surveillance du constructeur et de l'architecte de l'immeuble. Si les honoraires dus à ces derniers seront à la charge du de certain(s) propriétaire(s) qui fait exécuter ces travaux, l'assemblée générale devra statuer à la majorité des quatre/cinquièmes des voix. Moyennant l'autorisation de l'assemblée statuant à la majorité absolue des trois/quarts des voix, le(s) copropriétaire(s) qui prennent en charge les honoraires pourra(ont) s'adresser à un autre architecte. Il est interdit à chaque propriétaire d'un appartement de le diviser en plusieurs appartements. Il est permis de réunir en un seul, plusieurs appartements et de le rediviser ensuite.~~

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

Principes

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

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

Exceptions

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

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

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

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

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

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

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

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

Types de réparations et travaux

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

– Réparations et travaux urgents

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


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

Réparations et travaux indispensables, mais non urgents


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

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

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



~~E. G. - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées (dans ce cas, il faudra respecter l'article 577-7 §1-1° e) 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 modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts l'unanimité des voix votants.~~




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

- majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux effectués aux parties communes ;
- majorité absolue des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par les copropriétaires aux parties privatives ;
- majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par l'association des copropriétaires à des parties privatives, suite à une communautarisation de ces travaux privatifs, ou si ces travaux doivent être considérés comme des travaux communs en considération de la nécessité d'harmonie.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des terrasses, des

persiennes, des volets et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Travaux aux balcons et façades avant décidés lors de l'AG du 24.1.2017



* Choix du carrelage : il s'agit d'un carrelage de type labrador 20x20 du fournisseur DALE DECOR.. Epaisseur du carrelage : 9 mm.

* Les garde-corps sont vitrés et réalisés en aluminium thermo-laqué. Le thermo laquage a été effectué suivant le ton ral 7035.


* Les vitrages sont clairs, transparents sauf les séparations entre les appartements qui sont de type opalins. La main courante est ronde. Il y a un maximum de vitrages.

* En ce qui concerne les bandeaux de terrasses, ceux-ci sont d'un ton gris clair et identique aux garde-corps, ton ral 7035.


* En ce qui concerne les 2 trumeaux de part et d'autre de l'immeuble, ils sont d'un gris plus foncé le 7037.

* Les ciels de terrasses sont repeints au ton ral 9010.

* En ce qui concerne les murs de refend situés au niveau du penthouse, ceux-ci reçoivent une dérogation et pourront être d'une autre couleur.




F. H. - Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou marquises, lesquels devront être tous du même modèle prévu par l'assemblée générale des co-propriétaires.



- Ils pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil, de radio vision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble ; l'assemblée générale pourra, à la simple majorité absolue **légal**e des voix établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

- Une ou plusieurs antennes communes de radio vision sont établies sur la plate-forme de l'immeuble, l'installation de toute antenne privée est interdite. L'entretien de ces antennes incombe aux usagers.

- Le téléphone et la radiodiffusion peuvent être installés dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. La sonnerie du téléphone devra être installée de façon à ne pas troubler les occupants des appartements voisins. Les fils et accès ne pourront toutefois emprunter les façades de l'immeuble.



G. Chaque copropriétaire décide seul des travaux qu'il effectue à ses parties privatives sous réserve et dans les limites exposées dans le règlement général de copropriété. Mais il y a une exception car l'assemblée générale peut décider

à la majorité des deux/tiers des voix de communautariser la réalisation de ces travaux. Ainsi, l'assemblée générale décide à la majorité des deux/tiers moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

— L'immeuble comprend :

- ~~1. des locaux à usage de bureaux au rez-de-chaussée,~~
- ~~2. des appartements à usage d'habitation privée pour lesquels il y a lieu d'assurer le service et l'administration, aux seuls frais des propriétaires de ces appartements.~~

~~Sauf exceptions expressément précisées, les dispositions ci-après relatives au service et à l'administration ne visent que le service et l'administration de l'ensemble des appartements.~~

- ~~a) Il est établi dans l'immeuble un concierge pour l'ensemble des appartements.~~
- ~~b) Un gérant syndic est chargé de la surveillance générale des appartements et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes en dépendant.~~

~~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.~~

~~Il est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires d'appartements pour le temps qu'elle déterminera, choisi ou non parmi ces copropriétaires. Cette assemblée fixera la rémunération du gérant.~~

~~À titre transitoire, le premier gérant peut être désigné par les comparants pour une durée d'un an, à partir de la prise en charge de l'immeuble par les copropriétaires d'appartements, cette prise en charge devant avoir lieu dès qu'un appartement sera en état d'habitabilité.~~

~~Le gérant ne pourra être révoqué que pour fait grave.~~

~~Il sera prévu par l'assemblée générale une rémunération mensuelle pour le gérant.~~

- ~~3. Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités afférentes aux appartements en fait la fonction. En cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé.~~

Art. 577-8 du Code civil

~~§1. — Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du Juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit. S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale. Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.~~

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

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

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

~~§3. Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code. La lettre recommandée visée à l'article 38, §1^{er}, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.~~

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

~~1° ...~~

~~2° ...~~

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

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

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

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

- ~~7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire ;~~
- ~~8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;~~
- ~~9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;~~
- ~~10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;~~
- ~~11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;~~
- ~~12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;~~
- ~~13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1^{er}, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;~~
- ~~14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;~~

- ~~15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;~~
- ~~16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la Conservation des hypothèques conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;~~
- ~~17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, §5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;~~
- ~~18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.~~

~~Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées. L'assemblée peut toujours révoquer le syndic. Elle peut même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins indéterminées. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le Juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant. Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété. Le syndic est chargé de la surveillance de l'immeuble.~~

~~Il peut démissionner moyennant préavis au Conseil de copropriété : si le syndic résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, il sera redevable à l'association des copropriétaires de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable à l'association des copropriétaires dans les 15 jours de la décision de résiliation. L'assemblée générale peut mettre fin à son mandat, pour faute ou négligence lui signalée par le Conseil de copropriété. Si l'association des copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'il puisse dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation. Le montant des appointements est à charge de chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans la copropriété de la Résidence.~~

~~4. L'assemblée générale des copropriétaires d'appartements est souveraine Maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agisse d'intérêts communs à ces appartements, voire exceptionnellement privatifs, dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 §1-1° e) Code civil.~~

~~5. L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires d'appartements sont présents ou dament convoqués.~~

~~L'assemblée générale oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires d'appartements sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.~~

~~6. L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération liégeoise aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant syndic ou par celui qui en fait fonction convoque, dans la quinzaine entre le 15 et le 30 novembre.~~

~~Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires d'appartements dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.~~

~~En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tous cas, lorsque la convocation est demandée par des propriétaires d'appartements possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent de l'ensemble des voix.~~

~~* 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.~~

~~7. Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée ; la convocation sera valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.~~

~~L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simple lettre, sauf les cas prévus ci-après.~~

~~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 acceptés, 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.~~

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

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

9. ~~L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires d'appartements et de bureaux, à raison d'une personne par appartement et par bureau sauf le cas de succession prévu ci-après. Si le gérant n'est pas un de ces copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.~~

~~Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaires d'appartements et de bureaux n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.~~

~~Personne, y compris le gérant, ne pourra représenter plus de trois copropriétaires.~~

~~À l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire d'appartement et de bureaux s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place ; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.~~

~~Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.~~

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

~~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.~~

~~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 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.~~

~~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 pourcents 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.~~

~~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.~~

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

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

~~À défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires.~~

~~Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu propriétaire tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.~~

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

~~10. L'Chaque assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité absolue des voix parmi les copropriétaires un son président, deux assesseurs et un secrétaire ; le syndic ne peut être ni président, ni assesseur~~

~~ni secrétaire : il ne peut que rédiger les procès-verbaux des assemblées générales ; ils peuvent être réélus.~~

~~La présidence de la première assemblée générale est dévolue à Monsieur Jean MUST ou son délégué à moins qu'un des copropriétaires ne désire occuper cette fonction provisoire.~~

~~11. Le bureau de chaque assemblée générale est composé du président, assisté des deux assesseurs et du secrétaire.~~

~~Pour la première assemblée, les deux assesseurs sont désignés par le président de cette première assemblée. Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.~~

~~12. Il sera tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, ses assesseurs et le secrétaire.~~

~~13. Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.~~

~~Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre par l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, les défaillants étant considérés comme acceptant la proposition ; les opposants éventuels doivent être présents. Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.~~

~~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.~~

~~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.~~

~~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.~~

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

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

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

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

~~Cet acte contient :~~

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

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

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

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

~~*****~~

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

~~*****~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 577-8 du Code civil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~1° ...~~

~~2° ...~~

- ~~3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;~~
- ~~4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;~~
- ~~5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;~~
- ~~6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;~~
- ~~7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire ;~~
- ~~8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;~~
- ~~9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;~~
- ~~10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;~~
- ~~11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes~~

~~les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le Juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant. Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.~~

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

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

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

~~Si l'association des copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au~~

~~syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'il puisse dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation.~~

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

~~14. Les copropriétaires d'appartements disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes aux quotités de base déterminées ci-avant.~~


~~15. Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, des copropriétaires possédant ensemble plus de cinquante pour cent.~~

~~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.~~



~~16. Les comptes de gestion du gérant syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire ; le gérant syndic devra les communiquer à l'avance au Conseil de copropriété gérance d'appartements ; le président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et~~

~~ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.~~

~~Trimestriellement, le syndic gérant enverra aux copropriétaires d'appartements leur compte particulier.~~

~~Les copropriétaires signaleront aux membres du Conseil de copropriété bureau et au syndic gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.~~

~~17. 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.~~

~~Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.~~

~~Tout propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement et à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant de l'immeuble, lequel en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.~~

SECTION II BIS - ACTION 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.~~
- ~~— Lorsqu'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 II TER - COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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

SECTION II – RÈGLES À RESPECTER À L'INTÉRIEUR DE LA RÉSIDENCE

CHAPITRE XI - Règlement d'ordre intérieur

1/ Il est arrêté entre tous les copropriétaires un acte de base, une RGC et un règlement d'ordre intérieur obligatoires pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourront être modifiés que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix aux conditions légales de quorum et de vote.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé « Livre de gérance » tenu par le gérant-syndic et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.- Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis bien en vue dans la loge du concierge la résidence-et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

2/ En cas d'aliénation ou location d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène ou donne en location devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

SECTION I – I. Entretien

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

2) Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées privatives de leurs appartements toutes les fois qu'il sera nécessaire, mais au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage.

SECTION II – II. Aspect

- Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres vers les voies publiques ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges ou autres objets.

- Toutes les fenêtres vers les voies publiques seront garnies de rideaux, d'un modèle identique pour tous les étages.

- Aucun objet, aucune réclame, aucune enseigne, ne peut être placé aux fenêtres. Il est interdit de secouer les nappes par-dessus la balustrade des terrasses.

SECTION III – III. Ordre à l'intérieur

1) - Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les sous-sols.

- Le bois et le charbon ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

- Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par les façades ; les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

2) - Les parties communes, notamment l'entrée, les escaliers, dégagements et couloirs, devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.

- Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants des copropriétaires et visiteurs.

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

4) Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles ; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

5) Dans l'intérêt général, il est interdit aux copropriétaires, de même qu'à leurs locataires ou occupants, d'avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux.

- ~~Le Conseil de gérance~~ L'assemblée générale pourra, à la simple majorité absolue des voix, accorder des autorisations précaires étant de simples

tolérances toujours révocables ; si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeur ou autrement, le Conseil de gérance l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité absolue des votants voix, de retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du Conseil de gérance de l'assemblée générale, celui-ci l'assemblée générale pourra décider à la majorité absolue des voix de réclamer en justice des dommages et intérêts et/ou de diligenter une procédure judiciaire pour le contraindre sous astreintes judiciaires à respecter la décision de l'assemblée générale et se séparer de l'animal le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard après la signification de la décision du Conseil, le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision du Conseil de gérance portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

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

SECTION IV - IV. Moralité - Tranquillité

- Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants, devront toujours occuper l'immeuble honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de **personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)**.

- Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs .

2. V. Tranquillité

1/ Les occupants devront veiller à ce que l'immeuble ne soit troublé, à aucun moment, par leur fait, celui des personnes de leur famille, de gens de leur service, de leurs locataires ou visiteurs .

Il découle donc de cet article d'éviter :

- la fermeture bruyante des portes extérieures, intérieures et de l'ascenseur
- la conversation bruyante sur les paliers et dans les halls.

- le fonctionnement trop bruyant des radios, TV, etc.

- les jeux trop bruyants des enfants.

- Etc.

- et tout ceci particulièrement après 22 heures.

- Les enfants en dessous de 14 ans ne peuvent utiliser seuls l'ascenseur et les halls ne peuvent servir de salle de jeux.

2/ Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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

- Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux actionnant les ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques, de chauffage central, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage, à l'exception toutefois des moteurs qui pourraient être installés à usage professionnel dans les locaux du rez-de-chaussée : usage de bureaux.

3/ - Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille d'une personne prudente et raisonnable, le tout conformément aux prescriptions de l'acte de base, du règlement de copropriété, de l'acte de base, et des décisions d'AG qui les concernent dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation judiciaire de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés. sous peine de la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail ou de l'occupation aux torts du titulaire de ce dernier ou cette dernière, et à l'expulsion de celui-ci : le syndic avertira le bailleur et le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, du ou des actes commis par le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout

occupant, en violation des statuts et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, d'une action contre le bailleur ou le propriétaire pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et à ses torts.

- Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

- Les propriétaires - bailleurs auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée ou de départ de leurs locataires ou occupants ainsi que les coordonnées de ces derniers.

- Les bailleurs ou propriétaires seront tenus responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris dommages et intérêts, qui pourraient être dues à l'association des copropriétaires par leurs locataires, tout visiteur des bailleurs ou des locataires, tout membre de personnel au service des bailleurs ou des locataires.

- Les propriétaires devront transmettre à la signature du bail, le règlement général de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale qui les concernent aux locataires, puis ultérieurement les modifications concernant le ERGC et le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale qui les concernent, prises ultérieurement à la création du droit personnel.

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

La présente disposition s'applique mutatis mutandis en cas de baux verbaux.



3/Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

VI. Garde-corps en aluminium des terrasses et sterfputs

Aluminium des terrasses

- Pour conserver à l'aluminium son bel aspect initial, il importe qu'il soit nettoyé périodiquement avec un produit ad hoc.
- En l'absence de cet entretien, l'aluminium se dégrade rapidement et de façon définitive.
- Il faut veiller tout spécialement à la partie inférieure des garde-corps (non visible des terrasses).

Sterfputs

Il est Conseillé aux occupants de surveiller le bon fonctionnement des sterfputs en enlevant régulièrement la partie mobile de ces pièces et en nettoyant la gorge du siphon.

SECTION V – VII. Chauffage central des appartements

- La période normale de chauffage s'étend du quinze septembre au quinze mai de chaque année.
- En dehors de cette période, si la température extérieure est, à l'Observation d'Uccle, à onze heures du matin, inférieure à quinze degrés centigrades et si la majorité des propriétaires le demande, le chauffage devra fonctionner.
- La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires.
- Les propriétaires ou occupants, qu'ils utilisent ou non le chauffage central, sont tenus d'intervenir dans les dépenses de chauffage à titre de charges communes à répartir à raison des quotités établies ci-dessus.
- L'assemblée générale peut, en statuant à la majorité des trois/quarts **légal** des voix **en fonction de l'objet de la modification**, modifier les dispositions du présent article **point** .

SECTION VI – VIII. Ascenseurs des appartements

- L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

- 
- Cette assemblée établira un règlement d'ordre intérieur **spécifique** à ce sujet.

IX. Vide-Poubelles

- C'est un engin très pratique, mais qui peut se bloquer facilement si l'on n'y prend garde ; aussi, il est défendu :
 - a) d'emballer les détritrus avant de les jeter,
 - b) de jeter des objets pliés quand ils sont susceptibles de se redresser et de boucher les conduits,
 - c) de jeter des bouteilles et tous objets qui peuvent se briser et présenter ainsi des débris dangereux à la manipulation.
 - d) de jeter des bouquets encombrants et rigides, genêt, bruyère, lilas,
 - e) de jeter des cendrées, cigarettes allumées, etc.,
 - f) de jeter des liquides,
 - g) après 22 heures, ne pas jeter des objets métalliques (boites de conserve) qui résonnent durant leur chute.



SECTION VII – X. Destination des appartements

1. - Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements.
 - Ceux-ci sont affectés à l'usage d'habitation bourgeoise sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ne comportant aucun inconvénient de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.
 - **L'acte modificatif du 10/12/2019 a précisé que l'ex-conciergerie pourrait être affectée à l'usage d'habitation ou de bureau moyennant le respect des autorisations urbanistiques éventuellement nécessaires.**
2. - Pour les propriétaires ou locataires d'appartements, il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers et passages.
 - Il est permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.
 - Aux portes d'entrée, il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale ; cette plaque pourra indiquer

le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.

- Chaque propriétaire disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve son appartement ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

- Toutefois, il est admis que pour les locaux à usage de bureaux, uniquement, une enseigne de format et d'aspect à déterminer par l'architecte de la Résidence peut être envisagée ainsi que son emplacement.

3. - Il ne peut être admis dans l'immeuble, en dehors du dépôt de mazout nécessaire au chauffage central et à la distribution d'eau chaude, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables ou incommodes.

- Les occupants devront veiller à ce que dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

4. La vente sur les trottoirs, de marchandises quelconques, est strictement interdite.

SECTION VIII – XI. Concierge

Il n'y a plus de conciergerie, mais s'il devait il y avoir un concierge, les clauses suivantes s'appliqueraient :

1. Un concierge affecté au service exclusif des appartements est choisi par l'assemblée générale des propriétaires d'appartements qui fixera sa rémunération.

- Il ne peut prêter son concours auprès des occupants de l'immeuble pour l'exécution de services privés, rémunérés ou non.

- Il ne peut être mandataire des occupants en ce qui concerne des plaintes qu'ils auraient à exprimer.

~~Le premier concierge est nommé par les comparants ; ultérieurement il sera engagé par le gérant syndic après décision de l'assemblée générale.~~

- Il sera payé par les soins du gérant syndic qui pourra le congédier, après en avoir référé au Conseil de gérance décision de l'assemblée générale.

2. - Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

- Il devra notamment ne jamais abandonner l'immeuble, même pendant le congé légal, sans se faire remplacer, à ses frais et par ses soins, par une personne de confiance ; tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble et cours de manoeuvres, recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants ; vider régulièrement les poubelles ; évacuer les poubelles sur la voie publique ; veiller au bon fonctionnement du chauffage ; entretenir les ascenseurs suivant les instructions qui lui seront données ; surveiller les entrées et venues dans l'immeuble, en général, tout ce que le gérant syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

3. Le concierge sera **pourra éventuellement être** logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet ; l'eau froide et l'eau chaude lui seront fournies, le tout à frais communs ; seules la consommation du gaz et la location du compteur sont à sa charge, **tout dépendra des conditions de son engagement.**

- Son salaire est fixé par l'assemblée générale et constitue une charge commune.

- Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant **syndic.**

4. Le gérant syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.

À son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

Sous aucun prétexte le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

SECTION IX - Gérance des appartements

~~1/ Les membres du Conseil de copropriété sont élus à la majorité absolue des voix.~~

~~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.
 - 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 trois de ses membres sont présents et statue à la majorité simple, en cas de parité des voix, celle du Président est prépondérante.
 - En cas de nécessité, le Conseil de copropriété peut être appelé par l'assemblée générale à prendre toutes mesures utiles au déroulement harmonieux de la vie en commun.
- 2/ Le Conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs nommés pour trois ans. S'il n'est lui-même copropriétaire, le gérant assistera aux réunions du Conseil de gérance avec voix consultative

Le Conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents ; il peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

Le Conseil de gérance surveillera les achats de combustible ; se fera remettre les prix et le nom des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

Le Conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Le Conseil de gérance copropriété délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité simple des voix.

- 3/ Le gérant syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux ; si le gérant syndic est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

- 4/ Le gérant syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central et de la distribution d'eau

~~chaude, de surveiller le concierge, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le Conseil de gérance copropriété et par l'assemblée.~~

~~Il a pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.~~

~~5/ Est désigné comme architecte attitré de l'immeuble, Monsieur GEENEN architecte, auteur des plans de construction.~~

~~En cas de décès, démission ou autrement, de Monsieur GEENEN le gérant l'assemblée générale désigne son successeur.~~

~~6/ Le gérant syndic veillera au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations.~~

~~7/ Le gérant syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.~~

~~Sauf ce qui est dit au second tiret, il fera rapport au Conseil de gérance et à l'assemblée à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.~~

~~En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.~~

~~Le syndic à tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblée générale et des statuts., et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.~~

~~8/ Le gérant syndic ouvrira un compte de chèques postaux ou un compte en banque au nom de la « Gérance de la Résidence Prince de Condé » l'association des copropriétaires de la résidence Prince de Condé.~~

~~Le gérant syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.~~

~~Il présente trimestriellement, à chaque propriétaire, son compte particulier.~~

~~Une provision sera versée au gérant syndic par les copropriétaires d'appartements pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.~~

~~Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale. Initialement il sera fixé à trois mille francs 74,36 €par appartement.~~

~~L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires ; elle~~

fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires, le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant syndic, ce dernier pourra, avec l'autorisation du Conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau chaude et froide et du chauffage central desservant l'appartement du défaillant ; cette clause est essentielle et de rigueur ; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible, de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant syndic, au nom de tous les copropriétaires ; le gérant syndic a, à cet effet, un mandat pouvoir contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du Conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis à vis des tiers et des Tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à leur bonne administration et à celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis à vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant syndic.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales.

9/ Le gérant syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes et de les répartir entre les copropriétaires proportionnellement aux quotités prévues.

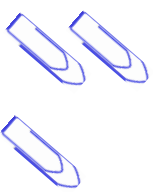


SECTION III - Répartition des charges et recettes

A. Entretien, réparation et gestion

Chacun des propriétaires d'appartements de bureaux et de caves contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration proportionnellement aux quotités de base déterminées ~~et~~ **avant, prévues à l'acte de base**

Il en va notamment ainsi :

- 
1. des **éventuels** frais de **l'éventuelle** conciergerie (**depuis l'acte modificatif du 10/12/2019 il n'y a plus de conciergerie, ni de concierge**) comprenant l'entretien immobilier de la concierge, l'appartement du concierge et toutes autres charges inhérentes à la conciergerie.
 2. des frais de nettoyage des parties communes.
 3. des frais de gérance.
 4. des frais d'entretien immobilier des cages d'escalier, des halls d'entrée et des locaux du souterrain donnant accès aux caves privées - éclairage de ces locaux.
 5. des frais d'entretien immobilier de la cage d'ascenseur avec la cabine en toiture, sauf la couverture de cette cabine faisant partie de la couverture générale du bâtiment, réparations et renouvellement des ascenseurs avec leurs portes, cabine mobile, câbles et toute la machinerie, accessoires et installation électrique ainsi que l'assurance des risques occasionnés par les ascenseurs.
 6. des frais d'éclairage des parties communes.
 7. des frais de chauffage central des appartements et bureaux portant uniquement sur les achats de combustible.

Ils sont répartis comme suit :

- a) **vingt-cinq pour cent** au prorata des quotités attribuées dans la copropriété de chaque appartement.

Ces vingt-cinq pour cent se justifient comme suit :

- **vingt pour cent** de déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée,

- **cing pour cent** affectés au chauffage des parties communes des appartements.

b) **septante-cinq pour cent** affectés au chauffage central des appartements suivant consommations relevées.

Le relevé des compteurs individuels de chauffage sera fait à la requête du syndic gérant, à sa meilleure convenance.

L'AG du 17.11.2015 a décidé de placer des calorimètres électroniques en lieu et place de ceux par évaporation

8. Entretien des toitures

Celui-ci est à charge de tous les propriétaires de l'immeuble.

Il devra être supporté proportionnellement au nombre de millièmes que chacun d'eux possède, les toitures privatives étant entretenues par leur propriétaire respectif.

9. Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- ~~réparations urgentes,~~ **Réparations et travaux urgents**
- ~~réparations indispensables mais non urgentes,~~ **Réparations et travaux indispensables, mais non urgents**
- ~~réparations et travaux non indispensables~~ **Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.**

Réparations urgentes : pour toutes les réparations présentant un caractère d'absolue urgence pour tout l'immeuble, telles que conduites d'eau, ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures gouttières et cætera, le syndic gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation de l'assemblée générale ; s'il demande l'autorisation de l'assemblée générale, elle devra statuer à la majorité absolue des voix.

Réparations indispensables : au bloc des appartements mais non urgentes : Ces réparations sont décidées par le syndic seul ou l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix s'il s'agit d'actes d'administration simple ; par contre, s'il s'agit d'actes allant au-delà de l'administration simple, l'assemblée générale devra décider à la majorité des trois/quarts des voix les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi le Conseil de gérance. Le Conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Réparations et travaux non indispensables au bloc des appartements, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque : ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires d'appartements réunissant une quotité d'au moins le quart et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des propriétaires d'appartements la majorité des trois/quarts des voix s'il s'agit d'actes allant au-delà de l'administration simple car à défaut, le syndic peut les décider seul ou l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Toutefois, si ces travaux pourront être décidés par une majorité de propriétaires représentant les trois quarts des voix, ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense sont supportés par certain(s) propriétaires, la majorité devra être de quatre/cinquième des voix.

10. Les propriétaires devront donner accès à leurs appartements pour toutes réparations et nettoyages des parties communes. - À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier octobre. - Si ces propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clé d'appartement, à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic gérant et du concierge, de telle sorte que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Travaux aux balcons et façades avant décidés lors de l'AG du 24.1.2017

- Les imputations des travaux ont été déterminées comme suit suite à cette AG:

- Frais à répartir par quotités sur l'ensemble de la copropriété :

Installation de chantier, accès par échafaudage, assurance tous risques chantier, ravalement de façade, hydrofuge pour cimentage et béton, rejointoyage façade et sur la maçonnerie pose d'une résine acrylique en dispersion.

Toutes ces sommes seront à répartir sur 1.000 quotités au prorata des quotités de chacun.

- Seront à répartir en commun, par quotités spécifiques aux seuls appartements (rez-de-chaussée non compris) :

l'enlèvement des garde-corps existants, l'enlèvement de descentes existantes, la repose de tuyaux de descente, le placement de pierres de couverture (pierres bleues), les garde-corps en aluminium thermo laqué.

Les sommes seront à répartir sur 849 quotités (hors rez-de-chaussée).

● **Privatif** : les séparations de terrasses à répartir à 50 % entre les propriétaires concernés, l'enlèvement des revêtements existants, l'enlèvement des récepteurs actuels et leur remplacement par de nouveaux récepteurs, la pose de l'étanchéité résine polymétalfilate, la fermeture des anciens vide-ordures et les travaux de peinture sur béton (peinture au quartz).

- Il est acquis que le total de ces répartitions servira de clé de remboursement de l'emprunt bancaire.

Modification décidée lors de l'AG du 23.11.2017

La question était de savoir s'il fallait faire participer les rez aux frais des travaux des garde-corps et aux frais de travaux des peintures des bétons en sous-bassement des garde-corps ou s'il ne fallait faire participer les rez qu'aux peintures et restructuration des trumeaux (en supplément des postes généraux).

Il a été décidé que les « travaux de peinture sur béton enduit cimentage, peinture au quartz » : serait divisé :

- en 35m² à répartir sur les 12 terrasses
- et 38,08 m² à répartir sur l'ensemble de la copropriété.

Cette nouvelle clé de répartition devenant la clé de remboursement de l'emprunt pendant les 10 ans à venir.

B. Impôts

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires à raison proportionnelle des quotités de base.

C. Divers

- La responsabilité découlant **du fait de la ruine de l'immeuble** ~~de l'article treize cent quatre-vingt-six du Code civil~~ se répartit entre tous les copropriétaires de l'immeuble proportionnellement aux quotités de base.
- Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.



D. Recettes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion des quotités de base.

SECTION IV - Assurance et reconstruction

Immeuble

- 1) L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite pour tous les copropriétaires par les soins du constructeur auprès d'une compagnie d'assurance et d'une agence de son choix contre tous les risques et notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte de loyer. - Responsabilité civile - Assurance locative - Assurance personnel, dégâts d'eaux, etc.

~~Les premières assurances seront contractées pour une durée de dix ans.~~

~~Les copropriétaires rembourseront les primes payées pour eux, dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.~~

~~La Société constructrice devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires : elle acquittera les primes comme charges communes, remboursables suivant les cas dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.~~

~~Toute extension d'assurances aux polices établies devra être souscrite par les soins de la même Compagnie et par la même agence.~~

- 2) Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.
- 3) Si une surprime est due du chef du commerce ou de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.
- 4) En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banqué ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés hypothécaires leur attribués par les lois en la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.
- 5) L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

- ~~a. Si le sinistre est partiel, la reconstruction pourra être décidée par l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix ; dans ce cas, le gérant syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés :~~
- ~~— Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires du bâtiment sinistré, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, et à concurrence de cette plus-value.~~
 - ~~— Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.~~
- ~~b. Si le sinistre est total, la reconstruction ne pourra être décidé qu'à l'unanimité des voix l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.~~

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

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

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

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

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

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

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

~~Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.~~

~~Le prix sera payé : un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.~~

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin si une assemblée générale le décide à l'unanimité des voix et les choses communes seront partagées ou licitées ; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis dans l'exposé ci-dessus.

- 6) a. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais par les soins de la même compagnie, dans les mêmes conditions que les polices générales ;

ils pourront néanmoins les assurer sur les polices générales, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

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

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

CHAPITRE X 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, §1^{er}, 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.~~

CHAPITRE X TER - Cession

Art. 577-11 du Code civil

~~§1. 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.~~

~~À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le Notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le 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^{er} 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.~~

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

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

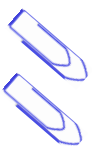
~~Lors de la signature de l'acte authentique, le Notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui 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.~~

~~À 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.~~

SECTION V - ACTIONS EN JUSTICE

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- j) Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier :

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

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

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

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

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas

échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

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

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

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

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

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du Notaire instrumentant sont

explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au Notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

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

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

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

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

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

SECTION VI - CESSIION ENTRE VIFS ET TRANSFERT POUR CAUSE DE MORT

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

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

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises ;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;

- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION VII - PROCÉDURES JUDICIAIRES - HONORAIRES ET DÉPENS

- Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs, sauf quand on est dans l'hypothèse du vote de la destruction ou de la reconstruction totale de l'immeuble, à la majorité seulement des quatre cinquièmes des voix : dans le cas, l'association des copropriétaires doit aller devant le Juge de Paix et tous les frais et honoraires judiciaires et extraordinaire de cette action sont toujours à la charge de l'association des copropriétaires, sans participation des copropriétaires contre qui l'action a été dirigée. Par dérogation à l'article 1017 du Code judiciaire, la condition aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le Juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

SECTION VIII - SOLIDARITÉ POUR LE PAIEMENT DES CHARGES

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à

toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

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



SECTION IX - CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT DES SOMMES DUES

~~Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.~~

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

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

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

Le coût :

- * des rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé,
- * Et de la mise en contentieux du dossier, par le syndic sont déterminés, à l'unité, par les conditions financières du contrat de syndic, qui constituent l'annexe de ce dernier et en font donc partie intégrante.

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

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


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

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

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

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

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




* Le gérant syndic ouvrira un compte de chèques postaux ou un compte en banque au nom de la « Gérance de la Résidence Prince de Condé » l'association des copropriétaires de la résidence Prince de Condé.

* Le gérant syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

* Il présente trimestriellement, à chaque propriétaire, son compte particulier.

* Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires d'appartements pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.



* Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale. Initialement il sera fixé à trois mille francs 74,36 € par appartement.

* L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires ; elle fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

* Le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires, le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

~~Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant syndic, ce dernier pourra, avec l'autorisation du Conseil de copropriété, bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau chaude et froide et du chauffage central desservant l'appartement du défaillant ; cette clause est essentielle et de rigueur ; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible, de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.~~

* Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant syndic, au nom de tous les copropriétaires ; le syndic a, à cet effet, pour autant que de besoin, un mandat pouvoir contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

~~Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord du Conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis à vis des tiers et des Tribunaux.~~

* Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus, **après décision d'AG**, de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à leur bonne administration et à celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

* Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant syndic.

~~* Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales.~~

* Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes et de les répartir entre les copropriétaires proportionnellement aux quotités prévues.

*** Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale ; le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.**

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à



toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

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



SECTION X - DIVERS

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

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

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

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

SECTION XI - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- ~~1) En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant **syndic**, toutes difficultés d'interprétation d'exécution, soit du statut de l'immeuble, soit du règlement d'ordre intérieur, seront soumises à un arbitre amiable compositeur, statuant en dernier ressort et déchargé de toutes les formalités de procédure.~~

~~Le choix de cet arbitre sera fait par Monsieur le Juge de Paix compétent ratione loci, sur requête de la partie la plus diligente.~~

~~Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.~~

- 1) Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

Quiconque est ou deviendra propriétaire, occupant ou titulaire à un droit quelconque d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé de plein droit par ce seul fait dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourraient dans la suite résulter de ce règlement général.

- 2) Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Liège, faute

de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même, loge du concierge.

SECTION XII - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties comparantes élisent domicile en leurs sièges susindiqués.

SECTION XIII - DÉCLARATION PRO FISCO

~~Pro fisco, les parties déclarent estimer à : UN MILLION SIX CENT NONANTE SIX MILLE NEUF CENT QUARANTE CINQ FRANCS la pleine propriété de la totalité de l'immeuble sis à Liège, rue Fabry, n° 18, propriété de la Société de Personnes à Responsabilité limitée « SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE ».~~

SECTION XIV - FRAIS

~~Les frais, droits et honoraires relatifs à la cession faisant l'objet du chapitre VIII sont à la charge du cessionnaire.~~

~~Le Notaire soussigné certifie au vu des pièces légalement requises l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance de Monsieur DUCHESNE.~~

~~Il a donné lecture aux parties de l'article 203, alinéa premier de l'Arrête Royal du trente novembre mil neuf cent trente-neuf, contenant le code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.~~

SECTION XV - DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

~~Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.~~

SECTION XVI - AVANCEMENT DES TRAVAUX

~~Les parties déclarent qu'aucun travail de construction n'a encore été effectué.~~

SECTION XVII - 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~~

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.~~

SECTION XVIII - CLAUSE DE 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.~~

SECTION XIX - DÉMÉNAGEMENT

Art. 577-110 §1^{er}/1 §4 2° al final du Code civil

~~§1^{er}/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.~~

Règlement d'ordre intérieur
De la Résidence Prince de Condé
rue Fabry 18/20 - 4000 Liège



CHAPITRE XI - Règlement d'ordre intérieur

~~Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix aux conditions légales de quorum et de vote.~~

~~Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé « Livre de gérance » tenu par le gérant syndic et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. - Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis bien en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.~~

~~En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.~~

SECTION I - ENTRETIEN

~~Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière ou latérale, y compris les châssis, les portes, les garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble et sous la surveillance du gérant syndic.~~

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

~~Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées privatives de leurs appartements toutes les fois qu'il sera nécessaire, mais au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage.~~

SECTION II - ASPECT

~~Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres vers les voies publiques ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges ou autres objets.~~

SECTION III - ORDRE INTÉRIEUR

~~2) Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les sous-sols.~~

~~Le bois et le charbon ne pourront être montés que le matin avant dix heures.~~

~~Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par les façades ; les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.~~

- ~~3) Les parties communes, notamment l'entrée, les escaliers, dégagements et couloirs, devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.~~

~~Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants des copropriétaires et visiteurs.~~

- ~~4) Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.~~

- ~~5) Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles ; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.~~

- ~~6) Dans l'intérêt général, il est interdit aux copropriétaires, de même qu'à leurs locataires ou occupants, d'avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux.~~

~~Le Conseil de gérance L'assemblée générale pourra, à la simple majorité absolue des voix, accorder des autorisations précaires étant de simples tolérances toujours révocables ; si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeur ou autrement, le Conseil de gérance l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité absolue des votants voix, de retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble.~~

~~Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du Conseil de gérance de l'assemblée générale, celui-ci l'assemblée générale pourra décider à la majorité absolue des voix de réclamer en justice des dommages et intérêts et/ou de diligenter une procédure judiciaire pour le contraindre sous astreintes judiciaires à respecter la décision de l'assemblée générale et se séparer de l'animal le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard après la signification de la décision du Conseil, le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision du Conseil de gérance portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.~~

SECTION IV - MORALITÉ - TRANQUILLITÉ

- ~~1) Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants, devront toujours occuper l'immeuble honnêtement et en jouir suivant la notion~~



juridique de ~~personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)~~.

~~Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.~~

~~Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.~~

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

~~Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux actionnant les ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques, de chauffage central, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage, à l'exception toutefois des moteurs qui pourraient être installés à usage professionnel dans les locaux du rez-de-chaussée : usage de bureaux.~~

- ~~2) Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation judiciaire de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.~~

~~Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.~~

- ~~3) Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.~~

SECTION V - CHAUFFAGE CENTRAL DES APPARTEMENTS

- ~~— La période normale de chauffage s'étend du quinze septembre au quinze mai de chaque année.~~

- ~~— En dehors de cette période, si la température extérieure est, à l'Observation d'Uccle, à onze heures du matin, inférieure à quinze degrés centigrades et si la majorité des propriétaires le demande, le chauffage devra fonctionner.~~
- ~~— La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires.~~
- ~~— Les propriétaires ou occupants, qu'ils utilisent ou non le chauffage central, sont tenus d'intervenir dans les dépenses de chauffage à titre de charges communes à répartir à raison des quotités établies ci-dessus.~~
- ~~— L'assemblée générale peut, en statuant à la majorité des trois quarts des voix, modifier les dispositions du présent article.~~

SECTION VI - ASCENSEURS DES APPARTEMENTS

- ~~— L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.~~
- ~~— Cette assemblée établira un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.~~

SECTION VII - DESTINATION DES APPARTEMENTS

- ~~1. Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements.~~

~~Ceux-ci sont affectés à l'usage d'habitation bourgeoise sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ne comportant aucun inconvénient de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.~~

~~Pour les propriétaires ou locataires d'appartements, il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers et passages.~~

~~Il est permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.~~

~~Aux portes d'entrée, il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale ; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.~~

~~Chaque propriétaire disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve son appartement ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.~~

~~Toutefois, il est admis que pour les locaux à usage de bureaux, uniquement, une enseigne de format et d'aspect à déterminer par l'architecte de la Résidence peut être envisagée ainsi que son emplacement.~~

- ~~2. Il ne peut être admis dans l'immeuble, en dehors du dépôt de mazout nécessaire au chauffage central et à la distribution d'eau chaude, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables ou incommodes.~~

~~Les occupants devront veiller à ce que dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.~~

- ~~3. La vente sur les trottoirs, de marchandises quelconques, est strictement interdite.~~

SECTION VIII - CONCIERGE

- ~~1. Un concierge affecté au service exclusif des appartements est choisi par l'assemblée générale des propriétaires d'appartements qui fixera sa rémunération.~~

~~Le premier concierge est nommé par les comparants ; ultérieurement il sera engagé par le gérant syndic après décision de l'assemblée générale.~~

~~Il sera payé par les soins du gérant syndic qui pourra le congédier, après en avoir référé au Conseil de gérance décision de l'assemblée générale.~~

- ~~2. Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.~~

~~Il devra notamment ne jamais abandonner l'immeuble, même pendant le congé légal, sans se faire remplacer, à ses frais et par ses soins, par une personne de confiance ; tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble et cours de manoeuvres, recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants ; vider régulièrement les poubelles ; évacuer les poubelles sur la voie publique ; veiller au bon fonctionnement du chauffage ; entretenir les ascenseurs suivant les instructions qui lui seront données ; surveiller les entrées et venues dans l'immeuble, en général, tout ce que le gérant syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.~~

- ~~3. Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet ; l'eau froide et l'eau chaude lui seront fournies, le tout à frais communs ; seules la consommation du gaz et la location du compteur sont à sa charge.~~

~~Son salaire est fixé par l'assemblée générale et constitue une charge commune.~~

~~Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant.~~

~~4. Le gérant syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.~~

~~À son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.~~

~~Sous aucun prétexte le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.~~

SECTION IX - GÉRANCE DES APPARTEMENTS

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

~~— 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.~~

~~— 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 trois de ses membres sont présents et statue à la majorité simple, en cas de parité des voix, celle du Président est prépondérante.~~

~~— En cas de nécessité, le Conseil de copropriété peut être appelé par l'assemblée générale à prendre toutes mesures utiles au déroulement harmonieux de la vie en commun.~~

~~1) Le Conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs nommés pour trois ans. S'il n'est lui-même copropriétaire, le gérant assistera aux réunions du Conseil de gérance avec voix consultative.~~

~~Le Conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents ; il peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.~~

~~Le Conseil de gérance surveillera les achats de combustible ; se fera remettre les prix et le nom des fournisseurs proposés, s'assura de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.~~

~~Le Conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.~~

~~Le Conseil de gérance copropriété délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité simple des voix.~~

~~2) Le gérant syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux ; si le gérant syndic est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.~~

~~3) Le gérant syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central et de la distribution d'eau chaude, de surveiller le concierge, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le Conseil de gérance et par l'assemblée.~~

~~Il a pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.~~

~~4) Est désigné comme architecte attitré de l'immeuble, Monsieur GEENEN architecte, auteur des plans de construction.~~

~~En cas de décès, démission ou autrement, de Monsieur GEENEN le gérant l'assemblée générale désigne son successeur.~~

~~5) Le gérant syndic veillera au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations.~~

~~6) - Le gérant syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.~~

~~Sauf ce qui est dit au second tiret, il fera rapport au Conseil de gérance et à l'assemblée à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.~~

~~En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.~~

~~Le syndic à tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblée générale et des statuts., et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.~~

~~7) Le gérant syndic ouvrira un compte de chèques postaux ou un compte en banque au nom de la « Gérance de la Résidence Prince de Condé » l'association des copropriétaires de la résidence Prince de Condé.~~

~~Le gérant syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.~~

~~Il présente trimestriellement, à chaque propriétaire, son compte particulier.~~

~~Une provision sera versée au gérant syndic par les copropriétaires d'appartements pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.~~

~~Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale. Initialement il sera fixé à trois mille francs 74,36 € par appartement.~~

~~L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires ; elle fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.~~

~~Le gérant syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires, le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.~~

~~Si un copropriétaire s'obstine à ne pas verser la provision au gérant syndic, ce dernier pourra, avec l'autorisation du Conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau chaude et froide et du chauffage central desservant l'appartement du défaillant ; cette clause est essentielle et de rigueur ; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible, de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.~~

~~Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant syndic, au nom de tous les copropriétaires ; le gérant syndic a, à cet effet, un mandat pouvoir contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.~~

~~Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du Conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des Tribunaux.~~

~~Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.~~

~~Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à leur bonne administration et à celles nécessaires à l'entretien des parties communes.~~

~~Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.~~

~~Le gérant syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant syndic.~~

~~Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales.~~

- ~~8) Le gérant syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes et de les répartir entre les copropriétaires proportionnellement aux quotités prévues.~~

SECTION X - CHARGES COMMUES DES APPARTEMENTS

- ~~1) De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires suivant les quotités fixées aux divers tableaux.~~

~~Telles sont les dépenses de l'électricité et de l'eau pour les choses communes et pour le concierge, l'entretien des locaux du concierge, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, ainsi que les frais de renouvellement des boîtes à ordures de la maison et des divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compteur commun, l'entretien des cours de manoeuvres, les émoluments du gérant, frais de bureau, etc., les frais d'éclairage des parties communes.~~

- ~~2) Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, de l'eau, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.~~

~~3) La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.~~

Rappel de quelques prescriptions

1. ASPECT DU BÂTIMENT

- Toutes les fenêtres vers les voies publiques seront garnies de rideaux, d'un modèle identique pour tous les étages.
- Aucun objet, aucune réclame, aucune enseigne, ne peut être placé aux fenêtres. Il est interdit de secouer les nappes par-dessus la balustrade des terrasses.

2. TRANQUILLITÉ

- L'acte de base stipule : « Les occupants devront veiller à ce que l'immeuble ne soit troublé, à aucun moment, par leur fait, celui des personnes de leur famille, de gens de leur service, de leurs locataires ou visiteurs ».
- Il découle donc de cet article d'éviter :
 - la fermeture bruyante des portes extérieures, intérieures et de l'ascenseur
 - la conversation bruyante sur les paliers et dans les halls.
 - le fonctionnement trop bruyant des radios, TV, etc.
 - les jeux trop bruyants des enfants.
 - Etc.
- et tout ceci particulièrement après 22 heures.
- Les enfants en dessous de 14 ans ne peuvent utiliser seuls l'ascenseur et les halls ne peuvent servir de salle de jeux.

3. VIDE-POUBELLES

- C'est un engin très pratique, mais qui peut se bloquer facilement si l'on n'y prend garde ; aussi, il est défendu :
 - a) d'emballer les détritiques avant de les jeter,
 - b) de jeter des objets pliés quand ils sont susceptibles de se redresser et de boucher les conduits,
 - c) de jeter des bouteilles et tous objets qui peuvent se briser et présenter ainsi des débris dangereux à la manipulation.
 - d) de jeter des bouquets encombrants et rigides, genêt, bruyère, lilas,

- ~~e) de jeter des cendrées, cigarettes allumées, etc.,~~
- ~~f) de jeter des liquides,~~
- ~~g) après 22 heures, ne pas jeter des objets métalliques (boîtes de conserve) qui résonnent durant leur chute.~~

4. CONCIERGE

- ~~— La concierge est au service de la communauté pendant les heures de la journée, elle est placée sous l'autorité exclusive du gérant **syndic**.~~
- ~~— Elle ne peut prêter son concours auprès des occupants de l'immeuble pour l'exécution de services privés, rémunérés ou non.~~
- ~~— Elle ne peut être le mandataire des occupants en ce qui concerne des plaintes que ceux-ci auraient à exprimer.~~

5. GÉRANT SYNDIC

- ~~— Il est toujours, possible de communiquer par téléphone au gérant **syndic** : n° 64.20.62.~~
- ~~— Une boîte à lettres est réservée à la gérance, toutes les communications peuvent y être déposées.~~
- ~~— Il est recommandé de ne faire aucune communication à la concierge.~~

6. DESTINATION DES APPARTEMENTS

- ~~— Tous les appartements sont uniquement affectés à l'usage d'habitation, aucune publicité n'est donc tolérée.~~
- ~~— Il est seulement permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque du modèle admis par l'Assemblée Générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.~~

N.B.

- ~~— Les propriétaires sont invités à faire éventuellement part à leur locataire de ces prescriptions et d'insister pour qu'elles soient respectées.~~
- ~~— Pour qu'une vie en commun soit agréable, il faut beaucoup de fair-play l'un envers l'autre. Chacun doit veiller au respect de la propriété commune et faciliter ainsi son entretien.~~

Note d'ordre général

En accord avec le Comité de Gestion **copropriété**, je me permets d'attirer votre attention sur les deux points suivants :

1) GARDE-CORPS EN ALUMINIUM DES TERRASSES

- Pour conserver à l'aluminium son bel aspect initial, il importe qu'il soit nettoyé périodiquement avec un produit ad hoc.
- En l'absence de cet entretien, l'aluminium se dégrade rapidement et de façon définitive.
- Il faut veiller tout spécialement à la partie inférieure des garde-corps (non visible des terrasses).

2) STERFPUT DES TERRASSES

- Il est Conseillé aux occupants de surveiller le bon fonctionnement des sterfputs en enlevant régulièrement la partie mobile de ces pièces et en nettoyant la gorge du siphon.
- D'avance, je vous remercie de bien vouloir tenir compte de ces recommandations.

**Règlement d'ordre intérieur ADK
De la Résidence Prince de Condé
rue Fabry 18/20 - 4000 Liège**



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

Préalable

SOUS-SECTION VI - DU CARACTÈRE IMPÉRATIF ARTICLE 3.100 DU CODE CIVIL

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

Opposabilité

Article 3.93 §5 du Code civil

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

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

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au §4 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;*
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui*

en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, §12.

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

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

A. Obligations légales

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

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

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

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

a) Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus

étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

b) Procurations - restrictions

Article 3.87 §7 du Code civil

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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

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

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

c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire se tient durant la **deuxième quinzaine du mois de novembre**, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

d) Convocations

Article 3.87 §3 du Code civil - extrait :

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

Article 3.87 §3 alinea 3 du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.87 §3 du code civil dernier aliéna - extrait :

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

Article 3.87 §3 - alinea 2 du Code civil - extrait :

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

e) Ordre du jour

Article 3.87 §3 - alinea 1 du Code civil - extrait :

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

Article 3.87 §4 Code civil :

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

f) Procès-verbal & montant des marchés

– **Procès-Verbal**

Article 3.87 §10 du Code civil :

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

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

Article 3.87 §12 du Code civil :

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

– **Montant des marchés**

Article 3.88 §1^{er} 1° c) du Code civil :

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

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

Article 3.89 §5 11° du Code civil :

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

g) Délibération

– **Droit de vote**

Article 3.87 §6 - 1^{er} alinea du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.87 §9 du Code civil :

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

Article 3.87 §5 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Article 3.87 §6 2e alinea du Code civil - extrait :

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

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

– **Quorum de présence - Deuxième assemblée**

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

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

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

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

h) Règles de majorité

– **Majorité absolue**

Article 3.87 §8 du Code civil :

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

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

Article 3.88 §1^{er} 1° b) du Code civil :

L'assemblée générale décide de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et

d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2°.

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

Article 3.82 §2 - alinea 2 du Code civil - extrait :

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

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

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

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

– **Majorités spéciales & Unanimité**

Article 3.88 §1^{er} 1° & 2° du Code civil :

L'assemblée générale décide :

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

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

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

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

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

- a. de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;*
- b. de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;*
- c. de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;*
- d. de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;*
- e. de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;*
- f. de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinea 4 ;*
- g. de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;*
- h. de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le Juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.*

Article 3.86 §3 du Code civil - extrait :

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

Article 3.88 §3 alinea 2 du Code civil :

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

– **À l'unanimité des voix de tous les copropriétaires**

Article 3.87 §11 du Code civil :

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

Article 3.88 2° h) du Code civil - extrait :

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

Article 3.88 §3 - 1^{er} alinea du Code civil - extrait :

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

Article 3.97- alinea 3 du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.88 §4 du Code civil :

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

– **Exception prévue par la loi**

Article 3.92 §5 du Code civil :

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

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

Article 3.92 §6 du Code civil :

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

i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

– **Nomination**

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

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

– **Contrat écrit**

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

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

– **Durée du mandat**

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

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

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

– **Engagement du syndic**

Article 3.89 §1er du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.89 §9 du Code civil :

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

Article 3.89 §7 du Code :

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.

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

Article 3.89 §8 du Code civil :

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

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

– **Publicité**

Article 3.89 §2 du Code civil :

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro

d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

Article 3.89 §3 du Code civil :

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

– **Responsabilité - Délégation**

Article 3.89 §6 du Code civil :

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

– **Pouvoirs**

Article 3.89 §5 du Code civil :

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

- 1° *d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° *d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° *d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, §3 ;*
- 4° *de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*
- 5° *de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;*

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

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

- 10° *de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;*

L'AG du 16.11.2022 a décidé de donner mandat au syndic

- 11° *de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*
- 12° *de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*

- 13° *de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;*
- 14° *de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;*
- 15° *de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi, en considération de ce que l'exercice comptable va du 1.10. au 30.9. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;*
- 16° *de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.*

En l'espèce, les pouvoirs spécifiques du syndic sont les suivantes :

- veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central et de la distribution d'eau chaude, de surveiller le concierge, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le ~~Conseil de gérance~~ **copropriété** et par l'assemblée.

- ~~Il a pour mission~~ de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

- ~~Le gérant syndic~~ de veiller au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations.

- ~~Le gérant syndic d'instruire~~ instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Sauf ce qui est dit au ~~second tiret alinéa~~ ci-après, il fera rapport au ~~Conseil de gérance~~ et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblée générale et des statuts., **du R.O.I** et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.

Article 3.93 §3 - alinea 2 du Code civil :

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

CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ & COMMISSAIRE OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

1. Conseil de Copropriété

– Constitution

Article 3.90 §1^{er} du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.90 §2 - extrait :

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

– Mission légale

Article 3.90 §1^{er} du Code civil - extrait :

Ce Conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.

– Nomination

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

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

– Durée du mandat

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

Le mandat des membres du Conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

– Exercice de sa mission

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Pour exercer sa mission, le Conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

– Autre mission - Délégation

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

– Rapport annuel

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le Conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission

- Décisions

Le Conseil de gérance copropriété délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité simple des voix.

2. Commissaire ou collègue des commissaires

– Désignation

Article 3.91 du Code civil :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

– Candidature

À défaut de candidature de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

– Compétences - mission - rapport

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit doit être adressé au moins 8 jours avant de la date prévue de l'assemblée en vue d'y être présenté.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

B. Dispositions particulières de l'immeuble

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se fassent suivant la notion juridique de personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »).



La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

En cas de contradiction entre le RO.I. repris initialement aux statuts et le R.O.I. propre à la copropriété, les dispositions figurant à ce dernier primeront.

C. Protection des données à caractère personnel

Les données personnelles confiées par les propriétaires, titulaires de droits réels, locataires et/ou plus généralement par tout occupant de l'immeuble à l'ACP, le sont dans le strict respect des principes du Règlement général sur la protection des données.

Leur usage est uniquement destiné au bon fonctionnement de l'ACP et elles ne seront, en aucun cas, vendues et/ou transmises à des personnes et/ou des organismes à des fins totalement étrangères à la bonne tenue et à la gestion de l'immeuble. Elles ne pourront d'avantage être utilisées par un des titulaires des données à des fins privées à l'égard d'un autre titulaire.

Les données sont conservées par l'ACP et chaque membre s'astreint à un strict devoir de confidentialité (hors obligations légales ou contractuelles).

Chaque titulaire des données personnelles dispose du droit d'effacement, de rectification ou encore d'opposition dans la mesure où l'exercice de ces droits ne soit pas contradictoire avec une obligation légale.

Toute demande et/ou sollicitation quant aux données personnelles peut être adressée au Président de la dernière assemblée de l'ACP agissant en qualité de responsable du traitement des données à caractère personnel