

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 SIC

rue des Ixellois, 2- 4000 Liège

BCE 0872.209.053

TABLE DES MATIERES

Acte de base	12
Acte de base.....	14
Désignation de l'immeuble	24
Origine de propriété.....	24
Division de l'immeuble	<u>2625</u>
Description de l'immeuble – Définitions des parties communes et privatives	
– Quotités.....	27
Description de l'immeuble	27
Quotités	<u>3029</u>
Article 7	<u>3029</u>
Définitions des parties communes et privatives	<u>3130</u>
Parties communes.....	<u>3130</u>
Article 8	<u>3130</u>
Parties privatives.....	<u>3231</u>
Article 10	<u>3231</u>
Destination de l'immeuble	32
Renonciation partielle au droit d'accession	<u>3332</u>
Servitudes	<u>3433</u>
* Article 44	<u>3433</u>
Frais.....	<u>3534</u>
État civil.....	<u>3534</u>
Règlement général de copropriété.....	36
CHAPITRE I - Exposé général.....	37
Article1	37

Servitudes.....	38
Article 44	38
Article 2	39
Article 3	39
CHAPITRE II - Statut de l'immeuble.....	4039
SECTION I - Copropriété indivise et propriété privative Destination des locaux.....	4039
Article 4-2.....	4039
Article 5-3	41
SECTION II - Copropriété indivise et propriété privative	4241
Article 6-4.....	4241
Article 7	4241
Article 8	4342
Article 9-5	4443
Article 10	4544
Article 11-6	45
Article 12-7	4645
Article 36	4746
Article 13-8	5150
Article 9	5251
Article 14-10.....	5352
Article 15-11.....	5352
SECTION II - Service et administration de l'immeuble.....	5655
A. Assemblée générale	5655
Article 16	5655
Article 17	5655

Article 18	<u>5655</u>
Article 19	<u>5756</u>
Article 20	<u>5756</u>
Article 21	<u>5857</u>
Article 22	<u>5857</u>
Article 23	<u>5958</u>
Article 24	<u>6059</u>
Article 25	<u>6059</u>
Article 26	<u>6059</u>
Article 27	<u>6160</u>
Article 28	<u>6160</u>
Article 29	<u>6160</u>
B. Gérance	<u>6261</u>
Article 30	<u>6261</u>
Article 31	<u>6261</u>
Article 32	<u>6362</u>
Article 33	<u>6362</u>
C. Assesseurs – Vérificateurs	<u>6463</u>
Article 34	<u>6463</u>
D. Conseil de gérance copropriété	<u>6463</u>
Article 35	<u>6463</u>
Architecte de l'immeuble	<u>6564</u>
Article 36	<u>6564</u>
CHAPITRE III – Règlement d'ordre intérieur Jouissance	<u>6564</u>
Article 58	<u>6564</u>
Article 59 12	<u>6665</u>

SECTION I - Entretien	6665
Article 60-13.....	6665
Article 61-14.....	6766
SECTION II - Aspect	6766
Article 62-15.....	6766
SECTION III - Ordre à l'intérieur	6867
Article 63-16.....	6867
Article 64-17.....	6867
Article 65-18.....	6968
Article 66-19.....	6968
SECTION IV - Moralité - Tranquillité	7069
Article 67-20.....	7069
Article 68 : Baux.....	7170
Article 69-21.....	7170
Article 70-22.....	7170
SECTION V - Aménagement des locaux	7271
Article 71-23.....	7271
Article 72-24.....	7372
Article 73-25.....	7372
SECTION III CHAPITRE IV - Répartition des charges et recettes communes	7473
A. Principe	7473
Article 74-26.....	7473
Article 37-27.....	7473
B. Contribution	7574
Article 38-28.....	7574
C. Composition	7675

Article 39 29.....	<u>7675</u>
D. Réparations et travaux.....	<u>7776</u>
Article 40 30.....	<u>7776</u>
Article 41 : Réparations présentant un caractère d'absolue urgence	<u>7877</u>
Article 42 : Réparations indispensables mais non urgentes.....	<u>7877</u>
Article 43 : Réparations et travaux non indispensables.....	<u>7978</u>
Article 44 – 31.....	<u>7978</u>
Article 45	<u>7978</u>
E. Impôts	<u>8079</u>
Article 46 32.....	<u>8079</u>
Article 47 33.....	<u>8079</u>
Article 48 34.....	<u>8079</u>
F.-Recettes	<u>8180</u>
Article 49 35.....	<u>8180</u>
SECTION IV CHAPITRE V - Assurance – Reconstruction	<u>8180</u>
A. Immeuble	<u>8180</u>
Article 50 36.....	<u>8180</u>
Article 51 37.....	<u>8281</u>
Article 52 38.....	<u>8281</u>
Article 53 39.....	<u>8281</u>
Article 54 40.....	<u>8382</u>
Article 55 41.....	<u>8584</u>
B. Accidents.....	<u>8685</u>
Article 56 42.....	<u>8685</u>
C. Dispositions générales.....	<u>8786</u>
Article 57 43.....	<u>8786</u>

CHAPITRE III – Règlement d'ordre intérieur.....	<u>8786</u>
Article 58	<u>8786</u>
Article 59	<u>8887</u>
SECTION I – Entretien.....	<u>8887</u>
Article 60	<u>8887</u>
Article 61	<u>8887</u>
SECTION II – Aspect.....	<u>8988</u>
Article 62	<u>8988</u>
SECTION III – Ordre intérieur.....	<u>8988</u>
Article 63	<u>8988</u>
Article 64	<u>8988</u>
Article 65	<u>9089</u>
Article 66	<u>9089</u>
SECTION IV – Moralité – Tranquillité.....	<u>9089</u>
Article 67	<u>9089</u>
Article 68 : Baux.....	<u>9190</u>
Article 69	<u>9291</u>
Article 70	<u>9291</u>
SECTION V – Aménagement des locaux.....	<u>9291</u>
Article 71	<u>9291</u>
Article 72	<u>9392</u>
Article 73	<u>9392</u>
SECTION VI – Charges communes	<u>9493</u>
Article 74	<u>9493</u>
Article 75	<u>9493</u>
Article 76	<u>9493</u>

Article 77	<u>9493</u>
Article 78	<u>9594</u>
SECTION VII – Sanctions	<u>9594</u>
Article 79	<u>9594</u>
CHAPITRE VI – Cession entre vifs et pour cause de mort	<u>9695</u>
Article 44	<u>9695</u>
CHAPITRE VII – Procédures	<u>10099</u>
Article 45 : Actions en justice	<u>10099</u>
CHAPITRE VIII - Procédures judiciaires - Honoriaires et dépens	<u>106105</u>
Article 46	<u>106105</u>
CHAPITRE IX - Solidarité pour le paiement des charges	<u>107106</u>
Article 47	<u>107106</u>
CHAPITRE X - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues	<u>108107</u>
Article 48	<u>108107</u>
Article 79	<u>108107</u>
Article 77	<u>109108</u>
SECTION VII – Sanctions	<u>110109</u>
Article 79	<u>110109</u>
CHAPITRE XI : Divers	<u>111110</u>
Article 80	<u>111110</u>
Article 49	<u>111110</u>
Article 50	<u>112111</u>
SECTION VIII – Contestations	<u>112111</u>
Article 81 51	<u>112111</u>
Dispositions générales	<u>112111</u>

Article 82 52.....	112111
Cahier des charges (non relu).....	115114
Description générale des travaux	116115
1. Gros-œuvre	116115
Toiture.....	117116
Façade à rue.....	118117
Façade postérieure.....	118117
Electricité	119118
Sanitaires.....	119118
Chauffage central	120119
Enduits murs et plafonds.....	120119
Pavements et revêtements	121120
Marbrerie	122121
Parquets	122121
Linos.....	122121
Menuiseries.....	123122
Extérieures.....	123122
Intérieures	123122
Peintures	124123
Façade postérieure	124123
Façade à rue	124123
Intérieures	124123
Vitrerie	126125
Ferronnerie	126125
Equipement des cuisines	126125
Ascenseur.....	126125
Isolation	127126

Cheminées.....	127 126
Vide-poubelles	127 126
Description des parties communes°	128 127
Hall d'entrée	128 127
Remise	129 128
Le sous-sol commun.....	129 128
Salle des machines de l'ascenseur au niveau du 6ème étage.	130 129
Description des parties privatives.....	131 130
Règlement d'ordre intérieur ADK.....	140 139
Préalable	141 140
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil du <u>Nouveau Code civil</u>	141 140
Dispositions transitoires	141 140
Opposabilité	141 140
A. Obligations légales	143 142
Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.....	143 142
a) Pouvoirs	143 142
b) Procurations - restrictions	144 143
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.....	145 144
d) Convocations.....	145 144
e) Ordre du jour.....	146 145
f) Procès-verbal & montant des marchés.....	147 146
g) Délibération.....	148 147
h) Règles de majorité.....	150 149

i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic.....	156 155
Article 31	164 163
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes	166 165
B. Dispositions particulières de l'immeuble	170 169
C. Protection des données à caractère personnel.....	170 169

Acte de base

De la Résidence SIC

rue des Ixellois, 2- 4000 Liège

- Les statuts ont été constitués le 14 juin 1961 par devant Maître Ernest MOREAU de MELEN, Notaire à Liège,
- Ils ont été modifiés et coordonnés par Maître Lionel DUBUSSON, Notaire à Liège, lepar 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 ET UN,

Le QUATORZE JUIN

Devant Nous, Maître Ernest MOREAU de MELEN, Notaire à Liège

ONT COMPARU :

Monsieur Victor BRAHY (Victor Joseph Charles) architecte, né à Liège le cinq juin mil neuf cent dix, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Rachelle DELHAYE (Marie Joséphine Rachelle) sans profession, née à Liège, le six février mil neuf cent et huit, demeurant ensemble à Liège, rue de l'Académie, 79, mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat,

LESQUELS comparants nous ont déclaré :

1. Ils sont propriétaires d'un immeuble comprenant un terrain et les constructions y érigées, l'ensemble situé à Liège, rue des Ixellois, 2, cadastré section B numéro 314s3 pour une contenance de soixante-cinq mètres carrés,
2. Ils se proposent de démolir les bâtiments existants,
3. Ils ont conçu le projet d'édifier sur le terrain un immeuble à appartements multiples dénommé « SIC »,

Monsieur BRAHY en a lui-même dressé les plans. Ceux-ci ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse,

4. Désirant opérer la division horizontale de la propriété, ils ont décidé de placer l'immeuble « SIC » sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

Acte de base

CET EXPOSÉ FAIT,

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

- Les comparants nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble « SIC » dont s'agit, sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant ~~l'article 577 bis du Code civil~~ (devenus 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 Nouveau Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81 et 3.82 du Code civil).~~

- « En suite de quoi il a été établi un « Règlement général de copropriété » dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir le mode de gestion des parties communes et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.
- Ce règlement comporte :
 - 1) Le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou, en cas de sinistre, la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires, ce statut sera, du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale).

- 2) « Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun,

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



- * ~~Depuis les statuts initiaux de 1961~~, 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.
- Le 1^{er} janvier 2019, à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, le 30 juillet 2018, celle du 11 juillet 2018 et le 7 novembre 2020, celle du 13 avril 2019 :
 - ~~l'article 577-2 §9 et §10 et les articles 577-3 à 14 du Code civil (devenus depuis la refonte du Code civil les articles 3.84 à 3.100 du Nouveau 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, gérée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.
 - Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

- Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâties auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.
- Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.
- L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique qui est transcrit à la Conservation des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.
 - a) L'acte de base comprend :
 - la description :
 - de l'ensemble immobilier
 - et des parties privatives et communes
 - ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée,

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

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

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

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

- Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la

gestion commune de la copropriété. ~~Les articles 577-3 et suivants du Code civil (devenus suite à la refonte du Code civil les articles 3.84 à 3.100 du Nouveau Code civil)~~ sont applicables à ces associations partielles.

- Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :
 - 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, §1er, 1°, d) du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.88 §1 1°, d) du Nouveau 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 SIC - BCE 0872.209.053**

- 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 des Ixellois, 2- 4000 Liège**

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

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

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

- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- Sans préjudice de l'article 577-9, §5 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.92 §5 du Nouveau Code civil), l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, §6 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 §6 du Code civil du Nouveau Code civil), soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.
- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas

échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

- Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
- Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) :
 - 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, §12 du Code civil (devenu depuis la ~~refonte du Code civil : l'article 3.87 §12 du Nouveau Code civil~~).

- « Les comparants nous ont ensuite remis, pour être déposé au rang de nos minutes, les documents suivants :
 - 1) Annexe I : les plans de l'immeuble soit le plan des sous-sol, rez-de-chaussée et des cinq niveaux d'étage ;
 - 2) Annexe II : le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux mise en œuvre ;
 - 3) Annexe III : Le règlement général de copropriété.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble « SIC ». Ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés vérifiables, signés « ne varietur » par les comparants, et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné ; ils seront enregistrés en même

temps que les présentes et feront, désormais, partie intégrante du présent acte.

Désignation de l'immeuble

VILLE DE Liège

Un immeuble comprenant un terrain avec les murs mitoyens situé rue des Ixellois, 2, où il a une façade de dix mètres quatre-vingts centimètres, cadastré section B numéro 314s3, pour une contenance de soixante-cinq mètres carrés, joignant ladite rue, d'un côté VAN DEN BOSCH-DE HEMPTINNE et l'autre côté FORGEUR, ou représentants.

Origine de propriété

- Monsieur et Madame BRAHY-DELHAYE font à ce sujet les déclarations suivantes :
- L'immeuble dont s'agit leur appartient pour l'avoir acquis suivant acte avenu devant Maître Ernest MOREAU DE MELEN, Notaire soussigné, ce jourd'hui.
- Cet acte porte comme origine de propriété :

« Monsieur WASTEELS est propriétaire du bien pour l'avoir acquis aux termes d'un acte avenu devant Maître Ernest MOREAU DE MELEN, Notaire soussigné, le trente et un juillet mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège » ~~(depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation~~

~~patrimoniale)», le sept août mil neuf cent cinquante-quatre, volume 459~~
numéro 18, de Madame Marie Agnès SCHOENAERTS, épouse de Monsieur
Eugène GILSON, de Bressoux. »

- Ce dernier acte porte comme origine de propriété :

~~« Ledit bien appartenait à Monsieur André Nicolas FASSIN négociant à Liège, pour l'avoir acquis de Mademoiselle Hubertine FASSIN, rentière à Liège, aux termes d'un acte de vente avenu devant Maître Alphonse JACQUET, Notaire à Liège, le trois février mil neuf cent et six, transcrit au bureau des hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « le neuf mars mil neuf cent et six volume 4570 numéro 39. Monsieur André Nicolas FASSIN est décédé en son dernier domicile à Bressoux, le vingt-trois décembre mil neuf cent vingt-six. Aux termes de ses testaments olographes en date du dix mai mil neuf cent vingt-deux, déposés au rang des minutes de Maître Eugène MOREAU DE MELEN, Notaire à Liège, le cinq janvier mil neuf cent vingt-sept, Monsieur André Nicolas FASSIN a notamment légué le susdit bien à Mademoiselle Marie Agnès SCHOENAERTS actuellement Madame GILSON.~~

~~Délivrance de ce legs a été faite à cette dernière aux termes d'un acte avenu devant Maître Eugène MOREAU DE MELEN, prénommé, le vingt- cinq janvier mil neuf cent vingt-sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « le quatorze février suivant, volume 1223 numéro 19.~~

Ledit bien appartient donc en propre à Madame GILSON-SCHOENAERTS. »

Division de l'immeuble

- D'après les plans ci-annexés, l'immeuble à édifier comprendra :
 - un sous-sol,
 - un rez-de-chaussée avec cour et
 - cinq étages identiques comportant chacun un appartement.
- Les comparants nous ont déclaré que leur volonté est que l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée, à l'exception de la remise, en ce comprise la cour, et chaque appartement des étages, forment chacun, avec la cave leur attribuée dans le sous-sol, pour les appartements, une propriété distincte et privative.
- Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée, dès ce moment, les appartements et l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée, à l'exception de la remise, avec leurs caves respectives en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.
- L'ensemble des locaux du rez-de-chaussée, à l'exception de la remise et chaque appartement comportera donc une partie en propriété privative et exclusive ainsi qu'un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.
- L'aliénation d'un appartement ou de l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée, à l'exception de la remise, avec leurs caves respectives, comporte

nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités y afférentes dans les parties communes.

- L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement ou l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée, à l'exception de la remise, grève à la fois la partie en propriété privative et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées,
- La création de ces appartements et locaux privatifs du rez-de-chaussée, à l'exception de la remise, donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.
- Les parties communes sont divisées en mille/millièmes ; elles se trouvent en copropriété et indivision forcée.
- Les appartements et les locaux du rez-de-chaussée, le sous-sol sont repris aux plans et autres documents annexés aux présentes, lesquels détermineront les propriétés privatives et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

Description de l'immeuble – Définitions des parties communes et privatives – Quotités

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

- L'immeuble à édifier comprendra :

I. En sous-sol

- a) Des parties communes à l'ensemble de l'immeuble déterminées aux plans relatifs à la construction et au règlement de copropriété ci-annexés et notamment l'ascenseur reliant le sous-sol aux étages de l'immeuble et sa cage, l'escalier et sa cage, les couloirs, accès et dégagement, le local vide-poubelles, le local des chaufferies, le local des compteurs à eau, gaz et électricité, ainsi que l'équipement de ces différents locaux et le tank à mazout se trouvant dans la cour.
- b) Des parties privatives, soit cinq caves numérotées au plan ci-annexé, chaque appartement étant pourvu d'une cave, hormis le rez-de-chaussée.

II. Rez-de-Chaussée

Le rez-de-chaussée de l'immeuble comprendra :

- a) Une partie privative d'environ trente-quatre mètres carrés, comprise, l'ensemble délimité au plan ci-annexé, comprenant : un hall, deux bureaux, un lavatory et une cour.

La cour de l'immeuble dépend de la propriété privative comprenant l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée, à l'exception de la remise.

Il est constitué par le présent acte, au profit des autres propriétés privatives de l'immeuble, une servitude de non bâtir dans ladite cour au-delà de la hauteur du rez-de-chaussée. Cette servitude grève la propriété privative de l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée, à l'exception de la remise, et s'applique à toutes constructions quels qu'en soient les matériaux.

b) Des parties communes comprenant la porte d'entrée de l'immeuble, un porche et hall avec boîte à lettres, cages d'escalier et d'ascenseur ; **une remise**



L'AG du 24.5.2018 a décidé que la remise serait réhabilitée en espace de stockage afin de pouvoir stocker les vélos.

III. Étages

- Les étages comprennent cinq niveaux comportant chacun un appartement.
- Chaque appartement comprend :
 - a) Des parties privatives composées d'un hall, living, cuisine, salle de bains, chambre à coucher, terrasse et courette extérieure pour une superficie totale d'environ cinquante-six mètres carrés.

Une cave en sous-sol est attribuée à chacun de ces appartements.

- b) Des parties communes comprenant pour chaque appartement, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur avec entrée à chaque palier, le palier compris à chaque niveau entre les deux cages précédées.



QUOTITÉS

Article 7

Voici le tableau indiquant la quote-part de chacune des parties privatives dans les parties communes :

1. Sous-sol

Dans le sous-sol, il y aura notamment cinq caves dont une sera attribuée à chaque propriété privative des étages. Ces caves sont numérotées au plan.

Dans les parties communes, les caves ne comportent aucune quote-part distincte de celle des éléments privatifs dont elles sont une dépendance.

2. Rez-de-chaussée

Pour l'ensemble des locaux formant une seule propriété privative : **cent/millièmes.**

3. Premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages :

Pour chaque appartement avec la cave lui attribuée : **cent quatre vingts/millièmes.**



DÉFINITIONS DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES



Parties communes

Article 8

– Seront notamment parties communes à l'immeuble :

- 1) Le terrain servant d'assise à l'immeuble et désigné dans l'acte de base, auquel le présent règlement est annexé.
- 2) Les ouvrages exécutés sur ce terrain, tels que les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et de refend, la toiture, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité, les gaines de ces canalisations, l'ascenseur et la cage d'ascenseur, les escaliers et les cages d'escaliers, les décharges des eaux pluviales et ménagères, la chute des WC, les gaines des cheminées, la gaine à ordures, éventuellement l'antenne de radio, son amplificateur et son câble de descente l'entrée de l'immeuble avec sa porte, les porche et hall central, les locaux des chaudières et du réservoir à mazout, avec tout leur équipement, chaudière, réservoir et tuyauteries, à l'exception des radiateurs et tuyauteries situés dans les propriétés privatives, les locaux des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, avec leur équipement et canalisation, et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, l'énumération ci-dessus étant énonciative et non limitative.



Parties privatives

Article 10

- Chaque propriété privative comportera notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres sur rue, ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, 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 est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité et téléphone).

Destination de l'immeuble

- a) ~~Les locaux du rez-de-chaussée, à l'exception de la remise, seront affectés à l'exercice d'une profession libérale ou indépendante.~~
- b) ~~Les appartements des étages seront affectés en principe à l'habitation privée. Il est cependant permis d'y établir un bureau commercial purement administratif et non susceptible d'entraîner un mouvement continu de clientèle ou un dépôt quelconque de marchandises.~~
- c) ~~Sont interdites, dès à présent et définitivement, pour la totalité de l'immeuble tout activités professionnelles susceptibles de répandre dans l'immeuble des~~

~~bruits ou des odeurs désagréables et en général de nuire au standing élevé que les comparants entendent réservé et maintenir à l'immeuble.~~

d) ~~Sont interdites, dès à présent, pour la totalité de l'immeuble les professions d'agents d'assurances ou d'agents d'affaires s'occupant de prêts, de crédits ou de financements.~~

Renonciation partielle au droit d'accession

- Tous les copropriétaires du terrain sur lequel sera édifié l'immeuble prédictit devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.
- Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux locaux et appartements dont il se réserve l'entièvre et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.
- Elle entraîne, par voie de conséquence, la division de l'immeuble 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 des droits des autres, copropriétaires.
- **En exécution de cette obligation, les comparants , pour autant que de besoin dès maintenant et d'une façon équitable , définitive et irrévocabile, en ? des ? propriétaires d'appartements qui feront partie de la résidence SIC, au droit**

d'accession qui pourrait résulter à leur profit des textes ci-avant et des articles du Code civil du Nouveau Code civil.¹

SERVITUDES

*** Article 44**

- Les copropriétaires ou autres occupants devront donner accès par leurs appartements et caves ; pour toutes réparations et nettoyage des parties communes, notamment les canalisations.
- Pour le cas d'absence, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement au **gérant syndic**, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.
- Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

* - La cour de l'immeuble **située au rez-de-chaussée**, dépend de la propriété privative comprenant l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée, à l'exception de la remise.

- Il est constitué par le présent acte, au profit des autres propriétés privatives de l'immeuble, une servitude de non bâtir dans ladite cour au-delà de la hauteur du rez-de-chaussée. Cette servitude grève la propriété privative de

l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée, à l'exception de la remise, et s'applique à toutes constructions quels qu'en soient les matériaux.

Frais

Les frais des présentes et de ses annexes seront payés par Monsieur et Madame BRAHY-DELHAYE, comparants.

État civil

Au vu des documents prévus par la loi, Nous Notaire, certifions exact l'état civil des comparants.

DONT ACTE

Passé à Liège, en l'Étude.

Lecture faite, Monsieur et Madame BRAHY-DELHAYE ont signé ainsi que Nous Notaire.

Règlement général de copropriété

De la Résidence SIC

rue des Ixellois, 2- 4000 Liège

Règlement général de copropriété relatif à un immeuble à ériger à Liège, rue des Ixellois 2, dénommé "SIC"

CHAPITRE I - Exposé général

Article1

– Faisant usage de la faculté prévue par l'~~article 577 bis paragraphe I du Code civil (Loi du 6 juillet 1924)~~ (cet article est devenu les articles 577-2 § 9 et § 10 du Code civil et les articles 577-3 à 14 du Code civil, (devenu suite à la refonte du Code civil, les articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81, 3.82 du Code civil du Nouveau Code civil et 3.84 à 3.100 du Nouveau Code civil))», Monsieur et Madame Victor BRAHY-DELHAYE ont établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble à ériger rue des Ixellois, numéro 2, et dénommé « SIC », réglant ~~tout ce qui concerne la division de la propriété la conservation, l'entretien et en cas de sinistre, la reconstruction de l'immeuble~~:

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

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

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

- Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont en conséquence, immuables à défaut d'accord ~~unanime d'une décision de l'assemblée générale~~ des copropriétaires ~~statuant aux conditions légales de quorum et de vote~~, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau- ~~de sécurité juridique des hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale)«~~ de la situation de l'immeuble.

Servitudes

Article 44

- * - Les copropriétaires ou autres occupants devront donner accès par leurs appartements et caves ; pour toutes réparations et nettoyage des parties communes, notamment les canalisations.
- Pour le cas d'absence, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement au ~~gérant~~ **syndic**, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.
- Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.
- * - La cour de l'immeuble ~~située au rez-de-chaussée~~, dépend de la propriété privative comprenant l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée, à l'exception de la remise.

- Il est constitué par le présent acte, au profit des autres propriétés privatives de l'immeuble, une servitude de non bâtir dans ladite cour au-delà de la hauteur du rez-de-chaussée. Cette servitude grève la propriété privative de l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée, à l'exception de la remise, et s'applique à toutes constructions quels qu'en soient les matériaux.

Article 2

- ~~Il est, en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droits, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, dans les conditions qu'il indique.~~
- ~~Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.~~

Article 3

~~Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement général de copropriété.~~

CHAPITRE II - Statut de l'immeuble



SECTION I - COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE

DESTINATION DES LOCAUX

Article 4-2

- L'immeuble comportera :
 - un niveau de sous-sol comprenant des caves privatives et
 - des locaux communs un rez-de-chaussée comprenant des locaux formant une seule propriété privative et un local commun, et
 - cinq niveaux d'étages identiques comportant chacun un appartement.

Il est ici précisé que les termes « locaux du rez-de-chaussée » employés dans les présentes, s'entendent des locaux du rez-de-chaussée, la remise exceptée, cette dernière étant partie commune à tout l'immeuble.

- La destination des locaux et appartements a été définie dans l'acte de base auquel le présent règlement est annexé, dans les termes suivants :
 - a) Les locaux du rez-de-chaussée seront affectés à l'habitation privée ou à l'exercice d'une profession libérale ou indépendante.

b) Les appartements des étages seront affectés en principe à l'habitation privée.

Il est cependant permis d'y établir un bureau commercial purement administratif et non susceptible d'entraîner un mouvement continu de clientèle ou un dépôt quelconque de marchandises.

c) Sont interdites dès à présent et définitivement, pour la totalité de l'immeuble : toutes activités professionnelles susceptibles de répandre dans l'immeuble des bruits ou des odeurs désagréables et en général de nuire au standing élevé que les comparants entendent réservé et maintenir à l'immeuble.

– À titre d'exemples, sont interdites dès à présent, pour la totalité de l'immeuble les professions d'agents d'assurances ou d'agents d'affaires s'occupant de prêt, de crédit ou de financement.

Article 5 3

– L'immeuble comporte des parties dont chaque acquéreur aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les acquéreurs, chacun pour une fraction.

– Les parties privatives sont dénommées « caves », « appartements », « locaux du rez-de-chaussée ».

SECTION II - COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE

Article 6-4

- Les parties communes sont divisées en mille/millièmes ;
- La quotité attribuée à chaque partie privative est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement, **sous réserve de décision en sens contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.**

Article 7

~~Voici le tableau indiquant la quote-part de chacune des parties privatives dans les parties communes :~~

4. Sous-sol

~~Dans le sous-sol, il y aura notamment cinq caves dont une sera attribuée à chaque propriété privative des étages. Ces caves sont numérotées au plan.~~

~~Dans les parties communes, les caves ne comportent aucune quote-part distincte de celle des éléments privatifs dont elles sont une dépendance.~~

5. Rez de chaussée

~~Pour l'ensemble des locaux formant une seule propriété privative : cent/millièmes.~~

6. Premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages :

Pour chaque appartement avec la cave lui attribuée : **cent quatre vingts/millièmes.**

Article 8

— ~~Seront notamment parties communes à l'immeuble :~~

- ~~1) Le terrain servant d'assise à l'immeuble et désigné dans l'acte de base, auquel le présent règlement est annexé.~~
- ~~2) Les ouvrages exécutés sur ce terrain, tels que les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et de refend, la toiture, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité, les gaines de ces canalisations, l'ascenseur et la cage d'ascenseur, les escaliers et les cages d'escaliers, les décharges des eaux pluviales et ménagères, la chute des WC, les gaines des cheminées, la gaine à ordures, éventuellement l'antenne de radio, son amplificateur et son câble de descente l'entrée de l'immeuble avec sa porte, les porche et hall central, les locaux des chaudières et du réservoir à mazout, avec tout leur équipement, chaudière, réservoir et tuyauteries, à l'exception des radiateurs et tuyauteries situés dans les propriétés privatives, les locaux des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, avec leur équipement et canalisation, et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, l'énumération ci-dessus étant énonciative et non limitative.~~

Article 9.5

– Les choses communes ne pourront être partagées, aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les éléments privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

– L'hypothèque et tout droit réel établi sur les éléments privatifs grève 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.

Article 10

- Chaque propriété privative comportera notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres sur rue, ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, 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 est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité et téléphone).

Article 11 6

- Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative, dans les limites fixées par le présent contrat règlement et 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, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, cave comprise, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

- Sans préjudice à ce qui est dit dans l'acte de base au sujet du rez-de-chaussée, il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Article 12 7

- ~~— 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 voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à qui les travaux seront obligatoirement confiés.~~
- ~~— Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fera exécuter les travaux pour son profit personnel ou à charge des copropriétaires s'il s'agit de travaux d'intérêt général.~~



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 autorisé 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 autorisé 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 36

- ~~Tous travaux d'entretien et de réparation au gros œuvre des parties communes devront être obligatoirement confiés à Monsieur, l'Architecte Victor, BRAHY, demeurant à Liège.~~
- ~~En tout temps, l'assemblée générale pourra désigner un autre architecte à la majorité des voix.~~

Exceptions

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

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

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

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

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

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

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

Types de réparations et travaux

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

– Réparations et travaux urgents

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

Telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, le **gérant syndic** a plein pouvoir pour les faire exécuter sans demander d'autorisation, pour autant que les frais ne dépassent pas cinq mille francs pour chaque réparation.



Réparations et travaux indispensables, mais non urgents

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

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

Article 13 8

~~— Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par la décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux/tiers des voix et avec l'accord de l'architecte de l'immeuble.~~

-  – 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.
- Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des persiennes extérieures, volets et de toutes les parties visibles de la rue et de l'arrière et cela même en ce qui concerne la peinture.



Article 9

Chaque copropriétaire décide seul des travaux qu'il effectue à ses parties privatives sous réserve et dans les limites exposées dans le règlement général de copropriété. Mais il y a une exception car l'assemblée générale peut décider à la majorité des deux tiers des voix de communautariser la réalisation de ces travaux. Ainsi, l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

Article 14 10

- Les propriétaires pourront établir des (volets ou) persiennes, ils devront être de modèle agréé par l'architecte de l'immeuble.
- Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police, de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.
- Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.
- Les arrivées de fils téléphoniques seront placées d'office dans chaque appartement en accord avec la régie des télégraphes et téléphones.

Article 15 11

1) Les bureau et appartements ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2) * Est interdite la location de fraction de lots.

* Toutefois, une cave peut être donnée en location indépendamment du bureau ou de l'appartement dont ce lot dépend, à condition que la location soit faite au profit d'un occupant de l'édifice.

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

4) Les propriétaires sont tenus de remettre au ~~gérant~~ **syndic** une copie des baux relatifs à leur propriété.

~~En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ont souscrit aux obligations résultant pour eux du présent règlement général de copropriété.~~

5) ~~En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, par son sous locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le ~~gérant~~ **syndic**, est tenu de demander la résiliation du bail.~~

5/ Les propriétaires donnent par les présents mandats au ~~gérant~~ **syndic** de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

6) Les baux consentis par les propriétaires devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de personnes prudentes et raisonnables (anciennement « bon père de famille ») et de se conformer aux prescriptions des statuts, du règlement d'ordre intérieur et décisions d'assemblée générale, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

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

- 7) Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.
- 8) Les propriétaires - bailleurs auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée et du départ de leurs locataires. (PV AG DU 15.5.2019)
- 9) Les bailleurs seront tenus responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris dommages et intérêts, qui pourraient être dues à l'association des copropriétaires par leurs locataires, tout visiteur des bailleurs ou des locataires, tout membre de personnel au service des bailleurs ou des locataires.

- 10) 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.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

A. Assemblée générale

Article 16

~~L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.~~

Article 17

— ~~L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.~~

— ~~L'assemblée oblige, par ses délibérations et décision, tous les copropriétaires, sur les points se trouvant à l'Ordre du jour que les copropriétaires aient été présents, représentés ou défaillants.~~

Article 18

— ~~L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération liégeoise aux lieu et heure désignés par le gérant syndic.~~

- En outre, une première assemblée devra immédiatement être convoquée, par le gérant **syndic**, dès que trois appartements auront été occupés.

Article 19

- En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président de l'assemblée ou du gérant **syndic**, aussi souvent qu'il est nécessaire.
- Elle doit l'être en tout cas par les soins du gérant **syndic** lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des millièmes afférents à l'immeuble.
- En cas d'inaction du gérant **syndic** pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par le copropriétaire le plus diligent.

Article 20

- Les convocations seront faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.
- Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait 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.

Article 21

- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations 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 de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.
- Chacun a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au gérant **syndic**, en temps utile, pour être insérée à la lettre de convocation.

Article 22

- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.
- Si le gérant **syndic** n'est pas un des 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 n'assistant pas à l'assemblée, le gérant **syndic** 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.~~

- ~~Seuls pourront représenter un copropriétaire, son conjoint habitant avec lui, le gérant syndic, un autre copropriétaire ou tout autre titulaire d'un droit réel ou de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble, à l'exception de toute autre personne. Un mandat écrit sera exigé de tout représentant.~~
- ~~Ce mandat devra stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.~~
- ~~À défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.~~
- ~~La procuration lui sera donnée à celui ci ou le procès verbal de son élection, devront être annexés au procès verbal de l'assemblée générale.~~

Article 23

- ~~L'assemblée désigne son président pour le temps qu'elle détermine et à la simple majorité des voix.~~
- ~~La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de millièmes et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.~~

Article 24

- ~~Le bureau est composé du Président, assisté de deux assesseurs vérificateurs et à défaut de ceux ci, des deux propriétaires présents les plus âgés. Le gérant syndic peut être élu président.~~
- ~~Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.~~

Article 25

~~Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs vérificateurs et le secrétaire.~~

Article 26

- ~~Les délibérations sont prises à la majorité des voix 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 ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.~~
- ~~Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.~~

— En cas de parité des voix, celle du Président est prépondérante.

Article 27

— Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes.

Article 28

— Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibératives, plus de la moitié des copropriétaires possédant plus de cinq cents millièmes.

— Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Article 29

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

— Tout copropriétaire peut consulter le registre des procès verbaux ainsi que d'autres archives de gestion de l'immeuble et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant **syndic** qui en a la garde.

- Le gérant **syndic** enverra une copie de chaque procès verbal dans les quinze jours qui suivent l'assemblée générale.

B. Gérance

Article 30

~~Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant **syndic** choisi du nom parmi les copropriétaires.~~

Article 31

- Le gérant **syndic** doit notamment :

a) Veiller au bon entretien des parties en indivision ;

b) Assurer le fonctionnement des services communs ;

c) Assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence ou la nécessité rendent indispensables ;

d) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté ;

e) Présenter trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier et annuellement, à l'assemblée générale, les comptes généraux ;

- f) Assurer la garde de la charte de l'immeuble et des archives intéressant la copropriété, en délivrer des copies conformes à qui de droit;
- g) Souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance pour le compte commun suivant les directives de l'assemblée générale;
- h) Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre copropriétaires, faire rapport à l'assemblée et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires;
- i) Représenter la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. À cette fin, chacun des propriétaires donne, en souscrivant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable au gérant **syndic** en fonctions.

Article 32

Le gérant **syndic** agissant dans les limites de sa mission, engage valablement les copropriétaires de l'immeuble, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

Article 33

Une femme d'ouvrages pourra être engagée par les soins du gérant **syndic**, elle sera chargée du nettoyage des parties communes.

C. Assesseurs - Vérificateurs

Article 34

- L'assemblée nommera, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix et parmi les copropriétaires de l'immeuble, deux assesseurs vérificateurs qui auront pour mission, ensemble ou séparément de contrôler les comptes communs du gérant **syndic**, de vérifier le bilan annuel et de rendre compte à l'assemblée générale qui donnera décharge à la simple majorité.
- Après vérification du bilan par les deux assesseurs vérificateurs, le gérant **syndic** adressera, par recommandé, une copie à tous les copropriétaires. Deux exemplaires seront toutefois envoyés aux propriétaires qui donnent leurs appartements en location.
- L'année de gestion commencera le premier janvier pour finir le trente et un décembre.
- Le gérant **syndic** sera tenu de présenter son bilan aux assesseurs au plus tard le trente et un janvier de l'année qui suit sa clôture.

D. Conseil de gérance **copropriété**

Article 35

- 
- Le conseil de gérance **copropriété** est composé du Président de l'assemblée générale et des deux assesseurs vérificateurs.

- Le gérant **syndic** de l'immeuble pourra assister aux réunions du Conseil de Gérance avec voix consultative. Le conseil de gérance **copropriété** surveille la gestion du gérant **syndic**, les achats de combustibles et veille à ce que les dépenses communes soient réduites au minimum.
- Il peut donner ordre au gérant **syndic** de congédier la femme d'ouvrages.
- Le conseil de gérance **copropriété** délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Architecte de l'immeuble

Article 36

- Tous travaux d'entretien et de réparation au gros œuvre des parties communes devront être obligatoirement confiés à Monsieur, l'Architecte Victor, BRAHY, demeurant à Liège.
- En tout temps, l'assemblée générale pourra désigner un autre architecte à la majorité des voix.

CHAPITRE III – Règlement d'ordre intérieur Jouissance

Article 58

- Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droits et qui ne pourra être modifié que par

~~l'assemblée générale et à la majorité des deux/tiers des voix, Les modifications devront figurer à leur date aux procès verbaux des assemblées générales. Une copie de ces procès verbaux devra être adressée à tous les copropriétaires dans les quinze jours de l'assemblée générale.~~

Article 59 **12**

- 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 ces modifications et lui remettre les copies des procès-verbaux, 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 de ces modifications et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droits à tous titres.

SECTION I - ENTRETIEN

Article 60 **13**

- Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale 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 la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article 61 14

- Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au **gérant syndic**.
- **L'AG du 22.3.2005** a décidé que chacun devait nettoyer son palier et sa cage d'escalier qui descend du palier de son appartement jusqu'au niveau suivant ; chacun doit également sortir directement ses sacs poubelles et déposer personnellement ses verres dans la bulle à verres
- **L'AG du 15.5.2019** a décidé que pour les parties communes, savoir le hall, l'ascenseur, la descente vers les caves et les parties communes des caves, chacun devait le faire à tours de rôle

SECTION II - ASPECT

Article 62 15

- Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames garde-manger, linge et autres objets ; le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure, suivant modèle à établir par l'Architecte de l'immeuble.
- Toutefois, le propriétaire du rez-de-chaussée pourra mettre à la façade du rez-de-chaussée une enseigne dont il devra soumettre le projet à l'architecte de l'immeuble.

– Les occupants de l'immeuble ne pourront avoir accès aux caves des compteurs ou des chaudières sans être accompagnés du concierge.

– Ces locaux seront tenus constamment fermés à clef.



SECTION III - ORDRE À L'INTÉRIEUR

Article 63 16

– * Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans leurs caves.

* Les bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 64 17

– * Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ni accroché quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique, en particulier, aux vélos et voitures d'enfants pour lesquels un emplacement doit être prévu dans les parties communes.

* Les tapis des étages ne pourront être secoués et battus que sur la terrasse arrière et ce, avant dix heures du matin.

Article 65 18

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

Article 66 19

- Les copropriétaires, de même que leurs locataires où leurs ayants-droits, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats ou des oiseaux domestiques.
- Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires,
- ~~étant entendu au surplus que Le gérant~~ **Le syndic** à tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient, par bruit, odeur ou autrement, le repos ou la tranquillité de l'immeuble, en ce compris le cas échéant introduire une procédure judiciaire postulant ~~une~~ astreinte en cas de non application du jugement à intervenir.
- 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 - MORALITÉ - TRANQUILLITÉ

Article 67 20

- Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, et en jouir en **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, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.
- Ils ne peuvent faire ni 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 le fonctionnement 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 atténuer, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.
- Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage général, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

- Tout autre moteur fixe est strictement interdit.

Article 68 : Baux

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

Article 69 21

- Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble, elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.
- Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.

Article 70 22

Les copropriétaires et leurs ayants-droits doivent satisfaire à toutes les charges de Ville, de police et de voirie.

SECTION V - Aménagement des locaux

Article 71 23

- À l'exception du rez-de-chaussée, il est interdit sauf autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée sur les murs et les portes extérieures ; ni dans les escaliers à vestibules et passages.
- Toutefois, pourront être apposés aux fenêtres les avis ayant pour objet la vente ou la location des appartements.
- * Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.
 - À la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de petit format qui indiquera le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, le numéro de l'appartement.
 - Dans la remise chacun disposera d'une boîte aux lettres.
 - Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme.

Article 72 24

- L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur au moyen d'un dispositif de levage approprié.
- Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces opérations seront à supporter par le propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le ~~gérant~~ **syndic** avec état justificatif.
- * Dans le cas où l'importance de l'une de ces opérations serait minime, il pourrait être autorisé de passer par la cage d'escalier, moyennant permis signé par le ~~gérant~~ **syndic**.
 - * Dans ce cas un examen de la cage d'escalier et de l'entrée sera fait au préalable aux fins de pouvoir constater exactement les dégâts qui auraient éventuellement été commis.

Article 73 25

- * Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.
- * Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée étant en état de décomposition.
- * Toutefois, le propriétaire désireux de se servir d'un poêle à mazout pourra posséder cent litres de mazout en réserves.

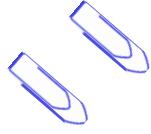
- Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répande des odeurs désagréables.



SECTION III CHAPITRE IV - Répartition des charges et recettes communes

A. Principe

Article 74 26

- 
- De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question ~~dans le statut de l'immeuble~~ **ci-après**, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes ainsi qu'il est dit ~~ci-dessus~~ **dans l'acte de base selon les quotités.**

Article 37 27

- Tant pour chaque propriété privative que pour les parties communes, il existe des compteurs particuliers de gaz et d'électricité dont la consommation incombe pour chaque propriété privative à leur occupant, et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux charges communes.
- En principe, il n'y aura qu'un compteur général pour l'eau de la Ville.
- Chaque propriété privative sera munie d'un compteur ou décompteur.

- Le coût des consommations révélées-par le compteur ou décompteur sera à charge de l'occupant de cette propriété privative.
- L'abonnement aux services des eaux, gaz et électricité relativement aux compteurs communs sera considérée comme dépense commune.

B. Contribution

Article 38 28

- * Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées à l'article sept à l'acte de base.
- * Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses ; sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour le chauffage central.
- * La participation dans les dépenses communes prend cours dès la mise à disposition des locaux.
- Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement le renouvellement des chaudières du chauffage central seront répartis entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes. Le chauffage central fonctionnera entre les dates fixées par l'assemblée générale des propriétaires.

– En ce qui concerne la consommation de combustible, l'immeuble étant desservi par un chauffage au mazout, chacun des propriétaires payera sa quote-part en proportion de ses quotités dans les parties communes.

– Un propriétaire ne pourra être dispensé de contribuer aux frais de chauffage que s'il est absent pour une durée de plus de quatre semaines consécutives. Dans ce cas, il contribuera néanmoins à concurrence d'un/cinquième de sa contribution normale.

– * L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité ~~des trois-quarts~~ **deux tiers** des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, gaz, électricité, chauffage)

* ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-avant **peut être modifié à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.**

* Tout autre modification aux principes de répartition devra être décidée à l'unanimité à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires.

C. Composition

Article 39 **29**

– Les charges communes comprennent notamment :

* Le chauffage, l'électricité et l'eau de la Ville de Liège, pour le service de la femme d'ouvrages et des parties communes.



* Le salaire de la femme d'ouvrages, *s'il y en a une*.

* La rétribution du **gérant syndic** et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention pour les parties communes.

* Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du matériel et du mobilier commun.

* Le remboursement des primes d'assurances contractées, dans l'intérêt de tous, par le **gérant syndic**.

* Les frais afférents à l'ascenseur, le rez-de-chaussée ne participant pas à cette charge.

* Les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires à la femme d'ouvrage pour le nettoyage et l'entretien de la maison, et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes, en ce compris le trottoir, le rez-de-chaussée ne participant pas aux frais d'entretien de la cage d'escalier.

D. Réparations et travaux

Article 40 30

– Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes,
- réparations indispensables mais non urgentes,
- réparations et travaux non indispensables.

Article 41 : Réparations présentant un caractère d'absolue urgence

- Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, le gérant syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter sans demander d'autorisation, pour autant que les frais ne dépassent pas cinq mille francs pour chaque réparation.
- Dans le cas où chaque réparation dépasserait cinq mille francs (123,95 €), elle devra être autorisée par l'assemblée générale au même titre que les réparations indispensables mais non urgentes.

Article 42 : Réparations indispensables mais non urgentes

Les réparations indispensables mais non urgentes, ne dépassant pas cinq mille francs (123,95 €), sont décidées par le gérant syndic. Celui-ci est seul juge au point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Article 43 : Réparations et travaux non indispensables

- ~~Les réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration pourront et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.~~
- ~~Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires votant favorablement avec les deux/tiers des voix pour la proposition soumise à leur délibération.~~

Article 44 **31**

- Les copropriétaires ou autres occupants devront donner accès par leurs appartements et caves ; pour toutes réparations et nettoyage des parties communes, notamment les canalisations.
- Pour le cas d'absence, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement au ~~gérant~~ **syndic**, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.
- Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Article 45

- ~~L'assemblée générale pourra fixer les sommes à verser pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations nécessaires. L'assemblée déterminera le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.~~

- Le **gérant syndic** a le droit de réclamer paiement des dites sommes.

E. Impôts

Article 46 32

- À moins que les impôts relatifs à, l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privative ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 47 33

- La responsabilité du fait de l'immeuble (~~article 1386 du Code civil du Nouveau Code civil~~) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent entre les copropriétaires en fonction de la quote-part de chacun dans les parties communes, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 48 34

- Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

F.-Recettes

Article 49 35

- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée ~~par l'article sept à l'acte de base.~~
- Le ~~gérant~~ **syndic** est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes. Il demandera l'ouverture d'un compte de chèques postaux au nom de la résidence destiné uniquement au service de celle-ci
- Il en aura la gestion.

SECTION IV CHAPITRE V - Assurance – Reconstruction

A. Immeuble

Article 50 36

- L'assurance tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du ~~gérant~~ **syndic**, 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 des loyers, le tout à la société d'assurances désignée et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

- Le **gérant syndic** devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.

Article 51 37

- Les copropriétaires sont tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.
- Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 52 38

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

Article 53 39

- 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 banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.
- Mais, il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne

pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

Article 54 40



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

* ~~Si le sinistre est partiel, 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 gérant syndic, à charge de tous les copropriétaires, 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.~~

* ~~Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à l'unanimité des voix représentées ou non.~~

~~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 de leurs droits de copropriété et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale 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.~~

~~* Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées ; l'indemnité d'assurance ainsi que les produits de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article sept du présent règlement.~~



- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale, à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires, et la présente clause ne pourra leur porter préjudice leur intervention sera donc demandée.

- 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.

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

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

En cas de destruction total

e 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.

Article 55 41

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété il leur appartiendra de les assurer à leurs frais à la même compagnie. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de construction éventuels.

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 à condition d'en supporter les charges et primes. D'une manière générale toute police spéciale souscrite en particulier par un propriétaire devra être contractée auprès de la Compagnie assurant l'immeuble contre l'incendie et autres risques précités.

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

B. Accidents

Article 56 42

- Une assurance sera contractée par les soins du ~~gérant~~ **syndic** contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble ; cette assurance couvrira également les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.
- * Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.
 - * Une assurance devra également être contractée contre les accidents pouvant survenir à la femme d'ouvrages ainsi que contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque dont un ou plusieurs copropriétaires privatifs seraient responsables.
 - * Les primes afférentes aux polices précitées seront payées par le ~~gérant~~ **syndic** à qui elles seront remboursées par chacun des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

- En outre, le **gérant syndic** sera tenu d'assurer, à ses frais, la responsabilité civile pouvant lui incomber en raison d'une faute commise dans l'exécution de ses devoirs.

C. Dispositions générales

Article 57 43

- Le **gérant syndic** aura plein pouvoir pour contracter les premières polices dont question aux paragraphes qui précèdent, auprès d'une compagnie de premier ordre et pour des montants qu'il déterminera.
- Ces polices devront être résiliables annuellement et un exemplaire en sera remis à chaque propriétaire par le **gérant syndic**. Lors de la première assemblée générale qui suivra la conclusion de ces polices, par le **gérant syndic**, les propriétaires devront soit maintenir ces polices, soit déléguer à deux membres, pour une durée à déterminer, tous pouvoirs nécessaires pour, conjointement avec, le **gérant syndic**, négocier et contracter les polices requises.

CHAPITRE III – Règlement d'ordre intérieur

Article 58

- Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droits et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale et à la majorité des deux/tiers des voix. Les modifications devront figurer à leur date aux procès verbaux des assemblées générales. Une copie de ces procès verbaux devra être adressée à tous les copropriétaires dans les quinze jours de l'assemblée générale.

Article 59

— 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 ces modifications et lui remettre les copies des procès verbaux, 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 de ces modifications et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droits à tous titres.

SECTION I - ENTRETIEN

Article 60

— Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale 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 la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article 61

— Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant **syndic**.

SECTION II - ASPECT

Article 62

- ~~Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames garde manger, linge et autres objets ; le Placement d'un garde manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure, suivant modèle à établir par l'architecte de l'immeuble. Toutefois, le propriétaire du rez de chaussée pourra mettre à la façade du rez de chaussée une enseigne dont il devra soumettre le projet à l'architecte de l'immeuble.~~
- ~~Les occupants de l'immeuble ne pourront avoir accès aux caves des compteurs ou des chaudières sans être accompagnés du concierge. Ces locaux seront tenus constamment fermés à clef.~~

SECTION III - ORDRE INTÉRIEUR

Article 63

- ~~Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans leurs caves. Les bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.~~

Article 64

- ~~Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ni accroché quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique,~~

~~en particulier, aux vélos et voitures d'enfants pour lesquels un emplacement doit être prévu dans les parties communes.~~

— ~~Les tapis des étages ne pourront être secoués et battus que sur la terrasse arrière et ce, avant dix heures du matin.~~

Article 65

— ~~Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels brossages de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures.~~

Article 66

— ~~Les copropriétaires, de même que leurs locataires où leurs ayants droits, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats ou des oiseaux domestiques. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu au surplus que le gérant **syndic** à tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient, par bruit, odeur ou autrement, le repos ou la tranquillité de l'immeuble.~~

SECTION IV - MORALITÉ - TRANQUILLITÉ

Article 67

— ~~Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, et en jouir en **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, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ni 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 le fonctionnement 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 atténuateurs, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

— Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage général, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage. Tout autre moteur fixe est strictement interdit.

Article 68 : Baux

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

Article 69

- ~~Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble, elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires. Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.~~

Article 70

~~Les copropriétaires et leurs ayants droits doivent satisfaire à toutes les charges de Ville, de police et de voirie.~~

SECTION V - Aménagement des locaux

Article 71

- ~~À l'exception du rez-de-chaussée, il est interdit sauf autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée sur les murs et les portes extérieures ; ni dans les escaliers à vestibules et passages.~~
- ~~Toutefois, pourront être apposés aux fenêtres les avis ayant pour objet la vente ou la location des appartements.~~
- ~~Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. À la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de petit format qui indiquera le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, le numéro de l'appartement. Dans la remise chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur~~

~~cette botte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme.~~

Article 72

- ~~— L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur au moyen d'un dispositif de levage approprié.~~
- ~~— Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces opérations seront à supporter par le propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le gérant **syndic** avec état justificatif.~~
- ~~— Dans le cas où l'importance de l'une de ces opérations serait minime, il pourrait être autorisé de passer par la cage d'escalier, moyennant permis signé par le gérant **syndic**. Dans ce cas un examen de la cage d'escalier et de l'entrée sera fait au préalable aux fins de pouvoir constater exactement les dégâts qui auraient éventuellement été commis.~~

Article 73

- ~~— Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée étant en état de décomposition. Toutefois, le propriétaire désireux de se servir d'un poêle à mazout pourra posséder cent litres de mazout en réserves.~~
- ~~— Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répande des odeurs désagréables.~~

SECTION VI - CHARGES COMMUNES

Article 74

— ~~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 propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes ainsi qu'il est dit ci-dessus.~~

Article 75

— ~~Les consommations individuelles du gaz et de l'électricité sont payées par chaque occupant suivant les indications de son compteur particulier.~~

Article 76

— ~~La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.~~

— ~~Sauf ce qui est dit à l'article 38.~~

Article 77

— ~~Les comptes des dépenses communes seront tenus par le gérant syndic. À l'expiration de chaque trimestre, le gérant syndic enverra à chaque propriétaire sa note de participation dans les charges et dépenses communes. Cette note sera payable et exigible dans les quinze jours de sa réception, par virement au compte de chèques postaux que le gérant syndic indiquera. Ce dernier aura le~~

droit d'exiger de chaque propriétaire une provision dont il fixera le montant en rapport avec les dépenses engagées. Le montant de cette provision ne pourra jamais excéder la contre valeur des dépenses moyennes de quatre mois, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 78

- Le gérant **syndic** est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes. Il demandera l'ouverture d'un compte de chèques postaux au nom de la résidence destiné uniquement au service de celle-ci
- Il en aura la gestion.

SECTION VII - SANCTIONS

Article 79

- En cas d'inexécution d'une stipulation quelconque de l'acte de base et du présent règlement de copropriété, et notamment en cas de non paiement, dans les quinze jours, de toute somme réclamée en vertu desdits actes, le gérant **syndic** adressera une mise en demeure par envoi recommandé à La Poste, au propriétaire défaillant qui devra s'exécuter dans les huit jours de la date d'envoi de la sommation précitée.
- À défaut d'exécution dans ce délai, le gérant **syndic** pourra bloquer les services du chauffage central, de gaz et d'électricité desservant l'appartement du propriétaire défaillant. À cette fin, le gérant **syndic** aura accès aux locaux privatisés.

- Dans le cas où l'inexécution précitée donnerait lieu à une action judiciaire, il sera dû par le propriétaire défaillant, de plein droit et sans autre mise en demeure que la sommation précitée, une somme de mille francs par infraction à titre de dommages intérêts conventionnels forfaitaires et irréductibles, qui seront considérés comme recette commune.
- Le propriétaire défaillant sera assigné, poursuites et diligences du gérant syndic en fonction, à qui un mandat irrévocable est conféré par les présentes.

CHAPITRE VI – Cession entre vifs et pour cause de mort

Article 44

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

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

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

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

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

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

—

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

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

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

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

CHAPITRE VII – PROCÉDURES

Article 45 : Actions en justice

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

Nonobstant l'article 577-5, §3 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.86 §3 du Nouveau 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'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un

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

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

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

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de

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

- 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.

CHAPITRE VIII - Procédures judiciaires - Honoraires et dépens

Article 46

- Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs, sauf quand on est dans l'hypothèse du vote de la destruction ou de la reconstruction totale de l'immeuble, à la majorité seulement des quatre cinquièmes des voix : dans le cas, l'ACP doit aller devant le Juge de Paix et tous les frais et honoraires judiciaires et extraordinaire de cette action sont toujours

à la charge de l'ACP, sans participation des copropriétaires contre qui l'action a été dirigée. Par dérogation à l'article 1017 du Code judiciaire, la condition aux dépens est toujours prononcée à charge de l'ACP.

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalemement 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 totalemement 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.

CHAPITRE IX - Solidarité pour le paiement des charges

Article 47

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 démembrément du droit de propriété ou indivision ou hypothèses constituant un mixte des deux.

CHAPITRE X - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues

Article 48

* Dans les statuts initiaux, il était prévu que :

Article 79

~~En cas d'inexécution d'une stipulation quelconque de l'acte de base et du présent règlement de copropriété, et notamment en cas de non-paiement, dans les quinze jours, de toute somme réclamée en vertu desdits actes, le gérant adressera une mise en demeure par envoi recommandé à La Poste, au propriétaire défaillant qui devra s'exécuter dans les huit jours de la date d'envoi de la sommation précitée.~~

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

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

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

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

Le coût :

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

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

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

Article 77



- Les comptes des dépenses communes seront tenus par le ~~gérant~~ syndic.
- À l'expiration de chaque trimestre, le ~~gérant~~ syndic enverra à chaque propriétaire sa note de participation dans les charges et dépenses communes,

l'AG de 2003 ayant décidé que le budget annuel serait réparti sur 4 provisions trimestrielles réclamées par le syndic.

- Cette note sera payable et exigible dans les quinze jours de sa réception, par virement au compte de chèques postaux que le ~~gérant~~ **syndic** indiquera.
- Ce dernier aura le droit d'exiger de chaque propriétaire une provision dont il fixera le montant en rapport avec les dépenses engagées.
- Le montant de cette provision ne pourra jamais excéder la contre-valeur des dépenses moyennes de quatre mois, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

SECTION VII - SANCTIONS

Article 79



~~En cas d'inexécution d'une stipulation quelconque de l'acte de base et du présent règlement de copropriété, et notamment en cas de non paiement, dans les quinze jours, de toute somme réclamée en vertu desdits actes, le gérant syndic deux rappels pouvant valoir de mise en demeure seront adressé par le syndic~~ **adressera une mise en demeure par envoi recommandé à La Poste, au propriétaire défaillant qui devra s'exécuter dans les huit, jours de la date d'envoi de la sommation précitée.**

- À défaut d'exécution dans ce délai, ~~le gérant syndic pourra bloquer les services du chauffage central, de gaz et d'électricité desservant l'appartement du propriétaire défaillant. À cette fin, le gérant syndic aura accès aux locaux privatifs.~~

— Dans le cas où l'inexécution précitée donnerait lieu à une action judiciaire, il sera dû par le propriétaire défaillant, de plein droit et sans autre mise en demeure que la sommation précitée, une somme de mille francs par infraction à titre de dommages intérêts conventionnels forfaitaires et irréductibles, qui seront considérés comme recette commune.

— Le propriétaire défaillant sera assigné, poursuites et diligences du gérant syndic en fonction, à qui un mandat irrévocable est conféré par les présentes.



CHAPITRE XI : Divers

Article 80

— Les contestations qui pourraient surgir entre copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant syndic au sujet du statut de l'immeuble, tel qu'il est établi par l'acte de base et le présent règlement de copropriété seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre unique que Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats à la Cour d'Appel de Liège désignera, à la requête de la partie la plus diligente. Le présent règlement de copropriété est constitutif d'un compromis à cet effet. L'arbitre aura qualité pour statuer en amiable compositeur. Il sera dispensé de suivre les règles de forme prévues par la loi. La sentence arbitrale sera rendue en dernier ressort, les copropriétaires renonçant expressément à toutes voies et recours judiciaires.



Article 49

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction

visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

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

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



Article 50

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

SECTION VIII – CONTESTATIONS

Article 81 51

- Toutes les sommes énoncées dans les présentes sont soumises aux variations de l'index, les décimes étant négligés et l'index de base étant fixé à cent et dix points.

Dispositions générales

Article 82 52

- Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur présentement arrêté) est déposé au rang des minutes de Maître Ernest MOREAU DE MELEN, Notaire à Liège.

- Un exemplaire imprimé ou polycopié en sera remis à chaque propriétaire qui pourra en demander d'autres moyennant le prix unitaire de cinquante francs (1,24 €).
- Le règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèderont, à l'avenir, sur l'immeuble ou sur une partie quelconque de cet immeuble un droit de quelque nature que ce soit.
- En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein de droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.
- Sans préjudice aux dispositions ~~de la section VIII~~ ci-dessus, les parties devront, dans chacun desdits actes faire élection de domicile attributif de juridiction aux cours et Tribunaux de Liège, faute de quoi ce domicile sera, de plein droit, élu dans l'immeuble même.

Annexe à l'acte de Maître MOREAU DE MELEN du 14 juin 1961 et signé ne varietur par les parties.

Cahier des charges (non relu)

De la Résidence SIC

rue des ixellois, 2- 4000 Liège

RUE DES IXELLOIS n° 2 Liège.

ARCHITECTE Monsieur Victor BRAHY Rue de l'Académies Liège. Tél. 32022033.

NOTAIRE Maître MOREAU de MELEN Boulevard de la Sauvenière, Liège Tél. 32.13052.

Description générale des travaux

Remarque

L'architecte se réserve le droit de changer Certains matériaux ou certaines teintes de matériaux.

Ces transformations seront faites dans le seul but de perfectionner l'aspect esthétique de la façade ou des appartements.

1. GROS-ŒUVRE

L'ossature générale de l'immeuble y compris les hourdis sera en béton armé reposant sur semelles de fondation.

L'étude de cette ossature sera confiée à un ingénieur-conseil qui en assumera la responsabilité et la surveillance.

Les murs et cloisons des caves seront exécutés en briques de laitier parements rejointoyés à la dague.

Les maçonneries au-dessus du sol à l'exception du parement des façades à rue et postérieure seront en briques de BOOM.

Les cloisons intérieures du rez-de-chaussée et étages seront en bloc YTONG ou similaires.

Les murs portant des étages seront constitués par panneaux DURESOL. Le mur entre hall et trémie d'ascenseur sera constitué par double paroi, l'une en briques de BOOM, l'autre est blocs YTONG.

Les canalisations d'égouts seront en grès vernissé établies conformément aux règlements communaux.

Toiture

Le hourdis de la toiture sera également en béton armé.

L'isolation thermique sera assurée par revêtement du fond du coffrage par plaques HERACLIT de 25 mm d'épaisseur ou matelas FRAGMIT. Ainsi l'exécution du béton de pente, le hourdis sera recouvert d'un matelas d'ouate de verre de 40 mm d'épaisseur.

L'étanchéité de ces terrasses sera assurée par une chape constituée de trois couches de Roofing 3 ply collées entre elles par une couche de bitume étendu chaud à la brosse.

Crépines en plomb laminé, tuyaux de descentes en zinc n° 12.

Façade à rue.

Sur la hauteur du rez-de-chaussée revêtement des pieds droits seuils et alleges en tranches de petit granit de 4 ? d'épaisseur. Les panneaux verticaux seront on élément 22 x 4 émaillés.

Le revêtement des alleges des fenêtres des chambres et du mur mitoyen de la terrasse sera en mosaïque vénitienne.

Corniche de l'encorbellement linteaux et dalles des balcons en enduit pointe

Seuils des fenêtres et couverture du mur en petit granite Châssis de fenêtres en MERANTI vernie parcloses peints du type MUER spécial ou nordique suivant cas° Panneaux inférieurs des châssis en ATEMO.

Garde-corps en ferronnerie, main courante en vinyle.

Porte d'entrée,, glace sécurit dans châssis métallique.

Façade postérieure.

Parement en briques ingéviles, seuil des fenêtres en pierre reconstituée.

Châssis des portes et fenêtres en assemblages de sapin rouge du Tord seuils et rejeta d'eau en chêne, à peindre.

Électricité

L'installation électrique sera exécutée conformément aux arrêtés en vigueur et prescriptions du service de l'électricité.

Elle comprendra des installations indépendantes, éclairage pour les parties communes, éclairage et courant ménager pour chaque appartement, force motrice pour ascenseur, chaufferie et éventuel hydrophore.

Installation de sonnerie et téléphonie intérieure et pour chaque appartement descente d'antenne Radio - TV

Interrupteurs du type à bascule GARDY, coffrets du type VYNCKIER. Toutes les installations seront encastrées sauf dans les caves où elles seront apparentes.

Sanitaires

Toutes les tuyauteries seront encastrées ou dissimulées au maximum.

Les colonnes de distribution d'eau froide seront en fer galvanisé compteur à l'embranchement de chaque appartement.

Colonnes de décharges en fente sanitaire ou suivre.

Les ventilations seront conformes aux prescriptions des règlements commu aux.

Les colonnes de gaz seront en tubes de la Meuse protégés par deux couches de minium de plomb.

La distribution d'eau chaude se fera pour la salle de bains à partir d'un distributeur gaz-ville et dans la cuisine par un chauffe-eau à écoulement libre également au gaz-ville.

Chaque appartement aura son compteur particulier pour l'eau et le gaz.

Si des changements dans les appareils sanitaires sont désirés par l'acquéreur, ces changements sont possibles.

Dans ce cas l'architecte mettra le client en rapport avec l'installateur qui établira directement un devis en plus ou en moins.

Chauffage central

Le chauffage au mazout sera, du type général.

Dans chaque appartement, et à abaque radiateur seront placée des compteurs de calories qui individualiseront le chauffage.

Sauf cas d'impossibilité technique, les radiateurs seront placés dans des niches aménagées dans la maçonnerie sous les fenêtres. La chaudière sera commandée par une sonde extérieure placée sur la toiture et reliée par un panneau électronique.

Enduits murs et plafonds

Enduite à la chaux en deux couches sur plafonds en béton, en trois couches sur murs.

Enduits sur plaques de plâtre du type commercial avec joints collés à la bande de jute sur les contre gitages des faux-plafonds des salles de bains, halle dégagements et WC

Dans la salle de bain% ce plafond sera constitué en plaques démontables donnant accès aux canalisations de décharges.

Tous les angles saillants, descendant jusqu'aux plinthes seront garnis de cornières métalliques sur une hauteur de 1,80

Pavements et revêtements

Suivant spécifications reprises au devis descriptif ci-après, tous les carrelages seront pesés au mortier de ciment sur aire de sable additionné de 100 kg de ciment par mètre cube de mélange.

Marbre : sur une base d'une valeur de 2, 1.000 francs le m² non placés

Pavement céramique 10/10 premier choix ton courante. - Plinthes majolique 10/20 ton assorti.

Pavement en mosaïque céramique 25/25 non émaillée idem à ci-dessus pour plinthe.

Revêtement des murs en faïence 15/15 posée à joint à 4 mm, tons blanc, ivoire ou chamoise

Pavement en cassons de céramiques pour terrasses.

Si des changements dans les revêtements du sol sont désirés par l'acquéreur, l'architecte se mettra en rapport avec le sous-traitant intéressé par ces travaux, lequel établira alors un devis en plus ou en moins.

Marbrerie

Tous les appuis de fenêtres sauront ceux des pièces dans lesquelles

Un revêtement en faïence est prévu, seront en marbre à choisir d'une épaisseur de 2 cm et d'une valeur, marchande de = 1.000 frs le m² non placés

Seront également en marbre tous les entre-portes séparant les locaux carrelés et parquetés, dont l'aire sera recouverte d'un lino.

Ces entre-portes seront surélevés de 5 mm bord arrondi sur longueur des arêtes.

Parquets

Les parquets seront en chêne français 1er choix 7 mm d'épaisseur 100 % quartier et faux quartier, posés à bâtons meus sans bordure, sur chape spéciale en liège ou vermiculite.

Sur le périmètre des locaux s plinthe en sapin rouge à peindre. Les parquets seront raclés et recouverts d'une première couche de cire.

Linos

Qualité KROMMENIE tons unis 2,5 mm d'épaisseur posé sur carton feutre et collage.

Menuiseries

Extérieures

Châssis des portes et fenêtres des façades principale et postérieure comme dit ci-dessus, quincaillerie en aluxal. Hermétisation du bas des portes par joints MONARCH.

Intérieures

Portes pleines et vitrées, de type commercial, garanties indéformables à l'humidité et au chauffage central, faces en déroulé. MME, qualité à vernir, couvre champs sur le périmètre du panneau.

Elles seront pendues au moyen de trois paumelles en acier coulé, chambranles profilés de 6 m et embrasures 4/4 sapin rouge du Nord qualité à peindre.

Sur chaque porte, une bonne serrure et une paire de crossettes aluxal.

La porte d'entrée de l'appartement sera pourvue d'une serrure de sûreté LITTO, crossette sur la face intérieure et bouton tirant également aluxal sur la face extérieure.

Portes des caves en planches languettées 3/4 sur traverses 6/4 sapin rouge du Nord, elles seront pourvues d'une bonne serrure et pendues par paumelles électriques au châssis an 6/4 y compris couvre-joints contre les maçonneries.

Gaines masquant les tuyauteries en comprimé de fibre de bois à peindre.

Dans le living, le linteau des fenêtres en façade sera garni d'une rayure pour tentures ou store encastrés dans le plafond*

Peintures

Façade postérieure

Enduit sur seuil et rejets dies % deux couches AMAROL et une couche d'émail.

Façade à rue

Comme ci-dessus pour parcloses. Les châssis recevront deux couches de bouche-pores et trois couches de vomis*

Intérieures

Ouvrants des portes et armoires, deux couches de bouche-pores et deux couches de vernis.

Chambranles, ébrasements, plinthes, vache-tuyaux et face intérieure des menuiseries extérieures une couche d'impression, enduisage, une couche de couleur et une couche

Peinture sur plafonds - Retouches et engrainage de l'enduit, une couche d'isolant au latex et deux couches au latex.

Peinture des murs - cuisines, salles de bains, WC, idem à peinture sur plafond mais en plus une couche d'enduit après la couche d'isolant.

Peinture radiateurs et tuyauteries - Deux couches d'email mat en plus de la couche initiale de fourniture.

Meubles des cuisines : enduit, ponçage, deux couches de couleur et une couche d'email brillant ; pour la face extérieure et deux couches de peinture sur, les faces intérieures.

Murs des autres pièces : égrénage, encollage et pose du papier point. Il est spécialement stipulé que les peintures intérieures des appartements ainsi que la décoration des murs et plafonds devraient être envisagées par les acquéreurs comme mise en état d'habitabilité des appartements.

Au moment de la mise à la disposition de l'appartement, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou de tassement du bâtiment.

Il est donc normal que des fissures d'enduit ou des retraits de menuiserie soient constatés après un laps de temps plus ou moins long.

À la réception définitive, ces fissures et retraits sont corrigés par l'entrepreneur.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris les plafonds et papiers peints ne peut être mise à charge, du constructeur lors de cette réception définitive.

Il est donc conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant ladite réception définitive.

Vitrerie

Toutes les vitreries seront posées à double mastic et maintenues par parcloses dans les portes Intérieures.

Verres étirés, claire ou granités dans les portes intérieures et fenêtres des façades latérales et postérieures.

Ferronnerie

Garde-corps des terrasses en façade principale ainsi que le garde-corps de l'escalier depuis le rez-de-chaussée jusqu'au 5^{ème} étage exécutés suivant plans de détails main courante en polyvinyl.

Equipement des cuisines

Évier en acier inoxydable avec égouttoir type P.L.M. incorporé à un meuble.

Meubles à peindre avec poignée et accessoires en métal chromé. Recouvert de la tablette en Formica.

Ascenseur

La cabine sera ventilée et circulera dans une gaine fermée. Il sera d'une charge utile de 3 personnes, du type JASPAR, SCHINDLER ou DAELEMANS vitesse de 75 cm par seconde.

Isolation

Elle sera assurée par :

1. Apposition sur le houdis parfaitement nettoyé de plaques de soie de verre demi-dur imputrescibles d'une épaisseur de 10 à 15 mm avec bande retournée au droit des plinthes sur une hauteur de 10 cm.
2. Cette couche sera recouverte d'un feutre asphaltique posé à recouvrement minimum de 10 cm. également retourné au droit des plinthes et sur une hauteur de la rehausse prévue ci-dessus
3. Dans cette cuvette ainsi formée, exécution d'une dalle en béton appelée dalle flottante sur laquelle seront posés soit les carrelages soit les chapes de amis-parquet.

Cheminées

Conduits unitaires du type SCHUNT SOLIDBETON avec tous les accessoires de raccordement des foyers, nettoyage et aspirateur*

Vide-poubelles

Gaine en béton préfabriqué avec tous les accessoires, évacuateur avec bac basculant, cheminée de ventilation, trémie réservoir avec, porte y compris tous les travaux de maçonnerie pour supporter ce réservoir ainsi que les raccords à chaque étage

Description des parties communes°

HALL D'ENTRÉE

Pavement et marches en mosaïque de céramique 25/25, plinthe en granit poli de 10 cm. de hauteur, bac à fleurs en pierre blanche.

Murs recouverts d'un enduit décoratif STEM. PLAATS subdivisionne en grandes dalles, mers vers remise revêtus d'une glace argentée et rodée. Porte d'ascenseur en bois verni.

Electricité deux plafonniers en verre opalin à attaches invisibles commandés par minuterie bouton poussoir à la porte d'entrée et à la porte de l'ascenseur.

Cage d'escalier du rez-de-chaussée au cinquième stage.

Pavement du dégagement du premier étage, des paliers et de l'escalier y compris plinthe et épaisseur de la paillasse en granite semé et poli mélangé de marbre blanc moucheté noir au ciment b/anc.

Sur la superficie des paliers, subdivision en dalles 60/60 par filets en lames de cuivre, plinthes majoliques 10/20.

Murs recouverts de papier rota peint en doux couches de couleur au latex.

Plafonds et portes comme dit ci-dessus.

Au plafond du palier du 5ème étage lanterneau constitué par une dalle en béton translucide !

Electricité : un point lumineux 60 W au centre du plafond de chaque palier globe en verre opalin à attaches invisibles commandé par bouton poussoir lumineux de la minuterie.

REMISE

Plafond enduit à la chaux peinture à la détrempe lavable

Murs : idem à cage d'escalier

Pavement idem à l'entrée plinthe en majolique 10/20.

A 1 baie vers façade incorporation de boites aux lettres en assemblages de MERANT le façon ébénisterie finition demi-pol. Un point lumineux 60 W au Centre du plafond, plafonnier à attaches invisibles interrupteur à la baie vers hall.

LE SOUS-SOL COMMUN

Comportant le dégagement de la cage d'escaliers, le réduit des poubelle la cave-chaufferie et le dégagement des compteurs eau1, gaz et électricité.

L'ensemble des maçonneries du sous-sol est réalisé au moyen de briques de laitier rejointoyées à la dague maçonneries anciennes r agrée rejointoyées ou enduites au mortier de ciment lissé.

Le sol sera en béton lissé au ciment.

Électricité : Un point lumineux 60 710 en applique au mur de la cave W 4 deux directions interrupteurs au départ de l'escalier au rez-de-chaussée0 un à la porte de l'ascenseur.

Dégagement des compteurs : Un point lumineux en applique au plafond, interrupteur à l'angle de la cave chaufferie.

Cave-chaufferie : Un point lumineux 60 W. en applique au mur vers compteur% interrupteur à la porte. Une prise de courant 100 W sous l'interrupteur.

Réduit des poubelles : Un point lumineux 60 W. en applique au linteau de la baie, interrupteur au piedroit de celle-ci.

Les portes des caves seront du type sur barres en assemblages du sapin rouge du Nards peintes en deux couches de couleur à l'huile

SALLE DES MACHINES DE L'ASCENSEUR AU NIVEAU DU 6ÈME ÉTAGE.

Murs et plafonds enduits et peints à la détrempe.

Électricité : Un point lumineux 60 W au centre du plafond interrupteur à proximité de la trappe d'accès. Sous cet interrupteur une prise de courant 100 W L'accès à ce local se fera par échelle escamotable attenante au panneau mobile de fermeture de la trappe.

Description des parties privatives

Bureau de rez-de-chaussée : superficie 27 mètres carrés.

Hall

Plafond enduit et peint à la détrempe lavable et recouverts d'un papier peint d'une valeur de 25.- FB le rouleau

Portes : en okoumé verni, chambranles et ébrasements peints. Vers entrée, pleine pourvus d'une serrure de sûreté, crossette aluxal sur la face Intérieure, bouton tirant sur la face extérieure Vers W.C. pleine idem à ci-dessus1) bonne serrure ordinaire, crossette double face aluxal.

Vers bureau et archives idem à celle vers W.C. mais vitrée. Pavement en mosaïque céramique 25/25 plinthe majolique 20/10

Electricité : Un point lumineux 100 W au centre du plafond interrupteur à la porte vers entrée.

Une prise de courant ménager 10100 W. en plinthe à la gai, I des canalisations.

Bureau.

Plafond, murs et pavement comme ci-dessus.

Appui de fenêtre en marbre d'une valeur marchande de 10000. - le m².

Châssis de fenêtre renversant face intérieure peinte.

Electricité : Un point lumineux 150 W. au centre du plafond inter rupteur à la porte vers hall

En plinthe, trois prises de courant, une en façade à rue, une à l'angle des murs vers entrée, la troisième à la cloison vers WC

Chauffage : un radiateur sous l'appui de fenêtre, température 20 °.

Plafond démontable en plaques PANOREI de 8 mm densité 6000

Murs : peints en deux couches de latex après enduisage.

Lambris en carreaux de faïence 15/15 sur une hauteur de 1 mètre pavement conné dans le hall.

Bouche de ventilation à clapets en tôle émaillée, manœuvre par chenet°.

Electricité : Un point lumineux 40 17 en applique au mur vers bureau globe en verre opalin à attaches invisible interrupteur à la porte

Sanitaire : Un vase de latrine monobloc à siège double, bakélite noire. Un lave main 44/27 alimentation en eau froide par robinet GROBE glace rectangulaire 65/45

Archives.

Idem à bureau pour plafonds Murs, pavement.

Châssis façade postérieure en sapin à peindre.

Electricité : Un point lumineux 100 W au centre du plafond interrupteur à la porte vers hall

Une prise de courant en plinthe à la cloison vers W.C.

Chauffage : un radiateur à la cloison vers 7r00se température 20°

Réduit

Plafond et murs enduits et peints à la détrempe. Pavement en carreaux céramique 10/10

Châssis façade postérieur en béton à vitrer

Cour

Pavent en dalles de béton 30/50.

Appartement des étages

Hall

Faux plafond en enduit peint à la détrempe.

Murs recouverts d'un papier peint d'une valeur de 25 Fr.

Pertes pleines, vernies chambre et ? peints. Crossette ea aluxal, serrure de sureté à la porte palière.

Sol recouvert d'un parquet chine français 1er choix bâtons rompus raclé et première mise en cire

Plinthe en sapin peint de 8 ore de hauteur.

Entre-portes en marbre aux baies vers paliers cuisine et salle de bains

Electricité : Un point lumineux 100 W au centre du plafond deux directions interrupteurs à la porte palière et à la porte vers cuisine. Une prise de courant 100 W en plinthe eu mur vers ascenseur.

Une prise de courant manager 1.100 W. en plinthe au piedroit de la porte vers chambre.

En plinthe au mir de l'ascenseur arrivée du tubage pour canalisation téléphone régie

Placard attenante plafond enduit et peint à la détrempe. Murs recouverts d'un papier peint d'une valeur de 20 Fr.

Plinthe et pavement idem à hall

Chambre

Plafond enduit et peint.

Murs, plinthes, revêtement du sel et porte idem à hall. Penderie incorporée.

Subdivisions en trois parties : 1/3 lingerie 2/3 penderie

Portes en lamelle à peindre baguette profilée sur périmètre des ouvrants.

Plancher et plafond cloison intérieure et planches de la lingerie en lamelle avec couvre-champ sur l'épaisseur apparente. Dans la partie penderie, une planche à chapeau et tringles pour cintres et souliers

Appui de fenêtre en marbre.

Châssis de fenêtre une partie ouvrant une partie basculante 0 face intérieure peinte.

Électricité : Un point lumineux 100 au centre du plafonds deux directions interrupteur à la porte d'entrée et tirette au mur mitoyen° En plinthe deux prises de courant 100 W L'une au mur vers façade et l'autre à la cloison vers salle de bains. Radiateur sous l'appui de fenêtre température 20°

Salle de bains

Faux plafond en plaques isolantes de 8 mm pointe et deux couches de latex.

Murs parties non revêtus de carrelage seront enduites et peintes en deux couches de latex après enduisage perte et chassis ventilation peints à l'émail.

Revêtement en carreaux de faïence tons courants, pour une superficie forfaitaire de 8 m²

Pavement en mosaïque céramique 25/25 plinthe majolique 10/20 Chastes de ventilations ouvrant en menuiserie garni d'un panneau perforé.

Électricité : Un point lumineux 60 W au centre du plafond globe hermétique en verre opalin interrupteur piedroit de la porte à l'extérieur du local.

À gauche du lavabo, une prise de courant hermétique 100 W.

Sanitaire : Une baignoire siège de 106 x 700 avec crête et trop-plein. Robinet mélangeur avec flexible de douche alimentation en eau chaude et froide. Revêtement des faces extérieures en panolux sur châssis en bois.

Lavabo à tablette incorporée sur colonne, alimentation en eau chaude et froide, une glace rodée et cintrée.

Latrine du type monobloc SHPINX siège double en bakélite blanche. Distributeur d'eau chaude au gaz ville du type BULEX 10 litres, jaquette entonnoir en tôle émaillée, robinetterie en cuivre chromé. Radiateur à la cloison vers hall 22°

Cuisine

Plafond et murs enduits et peints en deux couches de latex.

Revêtement des murs en carreaux de faïence 15/15 pour une superficie de 6 m². Pavement en granit coulé et poli mélange clair, subdivisions en dalles de 60/60 par joints en lames de cuivre, plinthe majolique 20/10.

Meuble incorporé composé

1. Un meuble sous évier à deux portes, une planche dans la partie droite.
2. Meuble d'appui tablette en formica, fermeture de la face par deux portes, deux planches dans la partie gauche, une planche dans la partie droite.
3. Casier suspendu trois portes et deux planches intérieures.

Électricité : Un point lumineux 100 W. au centre du plafond interrupteur à la porte d'entrée.

En plinthe une prise de courant ménager pour frigo, au mur vers escalier.

Au-dessus de la tablette du meuble d'appui, une prise de courant pour fer à repasser.

Arrivée de gaz-ville en plinthe pour alimentation du réchaud. Sanitaire : Un évier en acier inoxydable de 160 x 60 du type P.L.M. R.M. 1630.

Alimentation en eau chaude et froide par robinet mélangeur muni d'un flexible et distributeur BULEX D. 56 Z.

Radiateur p. la cloison vers Salle de bains, température 15°

Terrasse° : pavement en cassons de céramiques garde-corps en tubes à gaz

Vide poubelles du type SCHUET ou similaire avec bac déversoir en aluminium

Living

Plafonds murs revêtement du sol idem à hall

Conduit de cheminée pour feu ouvert y compris hotte mais sans garniture°

Garniture de la baie extérieure en assemblage de MERANTI face intérieure peinte. Chassis basculant pour la fenêtre panneau inférieur double parole partie vers terrasses portes en trois parties dont deux ouvrants hermétisation à la partie inférieure des ouvrants, par joints Monarch

Electricité : Un point lumineux 250 W au centre du plafond double allumage interrupteur eu piedroit de la baie vers hall.

En plinthe trois prises d'éclairage 100 W une à l'angle de la cheminée et mur mitoyens les deux autres à la façade.

Chauffage : Un radiateur au dos du panneau d'allège du châssis de fenêtre

Terrasse : Pavement en cassons céramique

Garde-corps en fer forgé modèle simple main courante en vinyle

Revêtement du mur mitoyen en mosaïque vénitienne ton uni, légèrement mouchetée

Plafond en enduit peint en deux couches de latex.

Cave

Pavement en béton lissés murs en briques de laitier ou maçonneries anciennes r agrées et rejointoyées.

Porte sur barres, panneau en planches languettées 3/4 peinture en trois couches.

Electricité : Un point lumineux 40 W en applique au piedroit de la perte, interrupteur sous l'applique.

L'Architecte

Règlement d'ordre intérieur ADK

De la Résidence SIC

rue des Ixellois, 2- 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 DU NOUVEAU 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 remplacés 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 Nouveau 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 Nouveau 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 Nouveau Code civil

Il est établit un règlement d'ordre intérieur par acte sous signature privée. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

a) Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi

qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

b) Procurations - restrictions

Article 3.87 § 7 du *Nouveau 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 mai**, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

d) Convocations

Article 3.87 § 3 du Nouveau Code civil – extrait :

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Article 3.87 § 3 alinéa 3 du Nouveau 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 Nouveau Code civil – extrait :

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

Article 3.87 § 3 - alinéa 2 du Nouveau Code civil - extrait :

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

e) Ordre du jour

Article 3.87 § 3 - alinéa 1 du Code civil du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau Code civil :

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2, du droit de

vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

– **Montant des marchés**

Article 3.88 § 1^{er} 1^o c) du Code civil du Nouveau Code civil :

L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2^o.



Le montant des marchés voté lors de l'assemblée du 29.3.2011 a été fixé à 30.000 € indexés au 1.1

Article 3.89 § 5 11^o du Code civil du Nouveau Code civil :

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1^{er}, 1^o, c) du Code civil du Nouveau Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

g) Délibération

– **Droit de vote**

Article 3.87 § 6 - 1^{er} alinéa du Code civil du Nouveau 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~~du Nouveau Code civil.

Article 3.87 § 9 ~~du Code civil~~du Nouveau 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~~du Nouveau Code civil – extrait :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Article 3.87 § 6 2e alinéa ~~du Code civil~~du Nouveau 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~~ du Nouveau 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 absolu**

Article 3.87 § 8 ~~du Code civil~~ du Nouveau Code civil :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

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

Article 3.88 § 1^{er} 1^o b) ~~du Code civil~~ du Nouveau Code civil :

L’assemblée générale décide de tous travaux affectant les parties communes, à l’exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d’administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l’article 3.89, § 5, 2^o.

L’association des copropriétaires peut décider d’effectuer elle-même les travaux d’optimisation de l’infrastructure tel que décrits dans l’Article 3.82 § 2 - alinéa 2 ~~du Code civil~~ du Nouveau Code civil.

Article 3.82 § 2 - alinéa 2 ~~du Code civil~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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 du Nouveau 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, alinéa 4 ;*
 - g. *de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;*
 - h. *de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le*

juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

Article 3.86 § 3 ~~du Code civil~~ du Nouveau Code civil - extrait :

[...] L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Article 3.88 § 3 alinéa 2 ~~du Code civil~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau Code civil – extrait :

[...] *La décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.*

Article 3.88 § 3 - 1^{er} alinéa ~~du Code civil~~ du Nouveau Code civil - extrait :

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1^{er}, alinéa 2.

Article 3.97- alinéa 3 ~~du Code civil~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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**



** En vertu de la loi*

Article 3.89 § 5 ~~du Code civil~~ du Nouveau Code civil :

** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé :*

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3 ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence

ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;*
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;*
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*

- 9° *de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;*

Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables.

- 10° *de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;*
- 11° *de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1^{er}, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*
- 12° *de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*
- 13° *de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le*

syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

- 14° *de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;*
- 15° *de tenir les comptes (exercice est du 1.4 au 31.4) de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;*
- 16° *de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de*

l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Article 3.93 § 3 - alinéa 2 du Code civil du Nouveau 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.



*** Pouvoirs spécifiques du syndic dans la Résidence**

Article 31

Le gérant syndic doit notamment :

- * Veiller au bon entretien des parties en indivision ;
- * Assurer le fonctionnement des services communs ;
- * Assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence ou la nécessité rendent indispensables ;
- * Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté ;

* ~~Présenter~~ **réclamer trimestriellement à chaque propriétaire sa provision trimestrielles dans les charges communes établies sur base du budget** ~~son compte particulier~~ et présenter annuellement, à l'assemblée générale, les comptes généraux , l'exercice étant du 1.4 au 31.3 ;

* Assurer la garde de la charte de l'immeuble et des archives intéressant la copropriété, en délivrer des copies conformes à qui de droit ;

* Souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance pour le compte commun suivant les directives de l'assemblée générale ;

* Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre copropriétaires, faire rapport à l'assemblée et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires ;

* **en toute hypothèse, le syndic peut décider seul d'agir en justice pour récupérer les sommes dues et en cas de violation de l'acte de base, du RGC, du R.O.I. et des décisions d'AG**

j) ~~Représenter la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. À cette fin, chacun des propriétaires donne, en souscrivant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonctions.~~

CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ & COMMISSAIRE OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

1. Conseil de Copropriété

- Constitution

Article 3.90 § 1^{er} ~~du Code civil~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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~~ du Nouveau 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.



Spécificités de la résidence

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

2. Commissaire ou collège des commissaires

- Désignation

Article 3.91 du Code civil du Nouveau 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.

Il faut indiquer dans quel délai le syndic doit transmettre le bilan et les comptes au commissaire



Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

B. Dispositions particulières de l'immeuble

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se fassent suivant la notion juridique du **personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)**.



La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

En cas de contradiction entre le R.O.I. repris initialement aux statuts et le R.O.I. propre à la copropriété, les dispositions figurant à ce dernier primeront.

C. Protection des données à caractère personnel

Les données personnelles confiées par les propriétaires, titulaires de droits réels, locataires et/ou plus généralement par tout occupant de l'immeuble à l'ACP, le sont dans le strict respect des principes du Règlement général sur la protection des données.

Leur usage est uniquement destiné au bon fonctionnement de l'ACP et elles ne seront, en aucun cas, vendues et/ou transmises à des personnes et/ou des organismes à des fins totalement étrangères à la bonne tenue et à la gestion de l'immeuble. Elles ne pourront d'avantage être utilisées par un des titulaires des données à des fins privées à l'égard d'un autre titulaire.

Les données sont conservées par l'ACP et chaque membre s'astreint à un strict devoir de confidentialité (hors obligations légales ou contractuelles).

Chaque titulaire des données personnelles dispose du droit d'effacement, de rectification ou encore d'opposition dans la mesure où l'exercice de ces droits ne soit pas contradictoire avec une obligation légale.

Toute demande et/ou sollicitation quant aux données personnelles peut être adressée au Président de la dernière assemblée de l'ACP agissant en qualité de responsable du traitement des données à caractère personnel.