

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)

1. et Règlement d'ordre intérieur.

De la Résidence Splendid



Boulevard Piercot 48/50- 4000 Liège

BCE 0874.374.332

TABLE DES MATIÈRES

Acte de base	9
I - Origine de propriété	11
II. Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée	<u>12</u> <u>13</u>
III - Statuts (Acte de base - Règlement de copropriété) - Règlement d'ordre intérieur	14
IV. Plans de la résidence	21
V. Description de la résidence - Définitions des parties communes et privatives	22
Description de la résidence.....	22
En sous-sol	22
Au rez-de-chaussée.....	22
Côté gauche face à l'immeuble.....	23
À chacun des dix étages.....	<u>24</u> <u>24</u>
VI- Description de la résidence au-dessus des dix étages	24
Réunion d'appartements	<u>25</u> <u>25</u>
Réunion des parties communes.....	26
Stipulations spéciales.....	27
Définition des parties communes	<u>28</u> <u>28</u>
Définition des parties privatives	<u>28</u> <u>29</u>
VI. Division de la résidence	29
Quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence	29
Observation article 9 RGC	30
Observation article 12 RGC	30
VII SERVITUDES	<u>31</u> <u>31</u>
VII. Règlement général de copropriété	31
VIII. Renonciation partielle au droit d'accession immobilière	<u>32</u> <u>32</u>
Élection de domicile	32
Règlement général de copropriété.....	33
CHAPITRE I - Exposé général.....	34

Article 1	34
Servitudes	34
Article 2	35
Article 3	35
CHAPITRE II - Statut de la résidence - Copropriété indivise et propriété privative	35
Article 4—2	35
Article 5—3	36
Article 6—4	36
Article 7	36
Article 8—5	37
Observations	37
Réunion d'appartements	38
Réunion des appartements de résidences voisines	<u>383839</u>
Réunion de parties communes	39
Stipulations spéciales	39
Article 9 : Tableau des quotités afférentes à chaque propriété privative dans les parties et choses communes à l'ensemble de la résidence	39
Observation	40
Article 10—6	40
Article 11	41
Article 12—7	41
Observation	41
Article 13	41
Article 14—8	<u>414142</u>
Article 15—9	42
Disposition transitoire	42
Article 16—10	45
Article 11	46
Article 17—12	46
Article 18—13	<u>464647</u>
Service et administration de l'immeuble	47

Article 19	14	47
Article 20	15	48
Article 21		48
Article 22		49
Article 23		49
Article 24		51
Article 25		52
Article 26		<u>52</u> <u>53</u>
Article 27		53
Article 28		53
Article 29		57
Article 30		57
Article 31		<u>57</u> <u>58</u>
Article 32		<u>57</u> <u>58</u>
Article 58	16	58
Règles de vie à l'intérieur de la résidence, pour les appartements résidentiels		59
Article 59	17	59
SECTION I - Entretien		<u>59</u> <u>960</u>
Article 60	18	<u>59</u> <u>960</u>
Article 61	19	60
SECTION II - Aspect		60
Article 62	20	60
SECTION III - Ordre à l'intérieur		61
Article 63	21	61
Article 64	22	61
Article 65	23	61
Article 66	24	61
Article 67	25	61
Article 6 : Règlement d'ordre intérieur		62
Article 68	26	62
SECTION IV - Moralité et tranquillité bonne tenue de l'immeuble		62
Article 69	27	62

Article 70—28	626263
Article 71—29	64
Article 72—30 : Usage des appareils communs	64
SECTION V	646465
Article 1—31	646465
Article 2—32	65
Article 3—33	65
Article 4—34	66
Article 5—35	66
Article 5 bis—36	666667
Article 7—37	666667
Article 8—38	67
CHAPITRE III - Charges communes - Répartition des charges et des recettes communes	68
Article 33—39	68
Article 34—40	68
Article 34 bis 41 : Répartition des frais de chauffage	686869
Article 35—42	696970
Article 36—43	696970
En ce qui concerne la conciergerie	707071
Réparations	71
Article 37—44	71
Article 38 : Réparations urgentes	71
Article 39 : Réparations indispensables mais non urgente	717172
Article 40 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque	717172
Article 41	717172
Article 42—45 : Répartition des dépenses du téléphone	72
Article 43—46 : Répartition des charges d'impôts	727273
Article 43 BIS : Actions en justice	727273
Article 43 TER : Conseil de copropriété	747475

Article 43 QUATER : Commissaire aux comptes.....	<u>757576</u>
Article 44—47 : Responsabilité civile et autres charges	<u>757576</u>
Article 45—48	76
Recettes	76
Article — 49	76
Assurance et reconstruction.....	77
Article 47 50.....	77
Article 48—51	77
Article 49—52	<u>787877</u>
Article 50—53	<u>787877</u>
Article 51—54	<u>787877</u>
Article 52—55	78
Article 53.....	78
Article 54—56	79
Article 55—57 : Accidents	79
Article 56—58	<u>808079</u>
Article 57—59	80
Article 57 BIS : Dissolution—Liquidation	80
Article 57 TER : Cessions.....	81
Destination des locaux.....	84
Article 58.....	84
Règlement d'ordre intérieur	<u>868685</u>
Article 59.....	<u>878786</u>
SECTION I—Entretien.....	<u>878786</u>
Article 60.....	<u>878786</u>
Article 61.....	<u>878786</u>
SECTION II—Aspect.....	<u>878786</u>
Article 62.....	<u>878786</u>
SECTION III—Ordre intérieur	<u>888887</u>
Article 63.....	<u>888887</u>

Article 64.....	<u>888887</u>
Article 65.....	<u>888887</u>
Article 66.....	<u>888887</u>
Article 67.....	<u>898988</u>
Article 68.....	<u>898988</u>
SECTION IV - Moralité et tranquillité bonne tenue de l'immeuble	<u>898988</u>
Article 69.....	<u>898988</u>
Article 70.....	<u>898988</u>
Article 71.....	<u>909089</u>
Article 72 : Usage des appareils communs.....	<u>909089</u>
SECTION V - Concierge	<u>909089</u>
Article 73.....	<u>909089</u>
Article 74.....	<u>909089</u>
SECTION VII - Gérance.....	<u>919190</u>
Article 77.....	<u>959594</u>
Article 78.....	<u>959594</u>
Article 79.....	<u>959594</u>
CHAPITRE IV - Actions en justice	<u>969695</u>
Article 60.....	<u>969695</u>
CHAPITRE V - Procédures judiciaires - Honoraires et dépens	<u>99</u>
Article 61.....	<u>99</u>
CHAPITRE VI - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort	<u>10010099</u>
Article 62.....	<u>10010099</u>
CHAPITRE VII - Solidarité pour le paiement des charges.....	<u>103103102</u>
Article 63.....	<u>103103102</u>
CHAPITRE VIII - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues	<u>103</u>
Article 64.....	<u>103</u>
CHAPITRE IX : Divers	<u>105105104</u>
Article 81— 65: Compétence - Élection de domicile.....	<u>105105104</u>
Article 66.....	<u>105105104</u>
Article 67.....	<u>105105104</u>

Article 68 : Dispositions générales	105105104
Article 81 BIS : Publicité	105
Article 81 TER : Solidarité	107107106
Article 81 QUATER : Déménagement	107107106
Règlement d'ordre intérieur ADK.....	109109108
Préalable	110110109
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil	110110109
Dispositions transitoires.....	110110109
Opposabilité.....	110110109
A. Obligations légales.....	111111110
Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires	111111110
a) Pouvoirs	111111110
b) Procurations - restrictions	112112111
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	112112111
d) Convocations	113113112
e) Ordre du jour	113113112
f) procès-verbal & montant des marchés	114114113
g) Délibération	115115113
h) Règles de majorité	116116115
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic	119119118
Article SEPTANTE SEPT	124124123
Article SEPTANTE HUIT.....	124124123
Article SEPTANTE NEUF	124124123
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes	125125124
B. Dispositions particulières de l'immeuble	127127126
C. Protection des données à caractère personnel	127127126

Acte de base
De la Résidence Splendid
Boulevard Piercot 48/50- 4000 Liège



Les statuts ont été constitués le onze janvier 1963 par devant Maître Adolphe DETIENNE et Maître Pierre BRAAS, Notaires à Liège.

Ils ont été modifiés 1/4/1963 par devant Maîtres Adolphe DETIENNE et Pierre BRAAS, Notaires à Liège., Notaires à Liège.

Ils ont été modifiés et coordonnés par Maître Lionel DUBUISSON, Notaire à Liège, le par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, en matière de copropriété forcée.

« L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-TROIS,

Le vendredi onze janvier.

Devant Maîtres Adolphe DETIENNE et Pierre BRAAS, Notaires à Liège.

~~Les modifications de l'acte modificatif du 1er avril 1963 des mêmes Notaires ont été insérées.~~

A COMPARU :

- La Société anonyme SOCIÉTÉ LIÈGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, ayant son siège social à Liège, 19, Boulevard d'Avroy, Registre du Commerce de Liège, numéro 77241 constituée par acte authentique du vingt-sept avril mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux Annexes du Moniteur belge des seize/dix-sept mai mil neuf cent cinquante-cinq sous le numéro 11.9659 modifié par acte reçu par Maître DETIENNE, Notaire soussigné,
- Le trois juillet mil neuf cent soixante et un publié aux dites Annexes du dix-sept juillet mil neuf cent soixante et un sous le numéro 22,331.
- Ici représentée, conformément à l'article douze des statuts sociaux par :
 - Monsieur Jean DEMARCHE, Administrateur délégué de la Société, demeurant à Liège,
 - Monsieur Joseph DEMARCHE, Directeur de la Société demeurant à Liège.

LAQUELLE SOCIÉTÉ COMPARANTE a requis les Notaires soussignés d'acter ce qui suit :

I - Origine de propriété

- La Société comparante est propriétaire de deux immeubles sis à Liège, Boulevard Piercot numéros 48 et 50, repris au cadastre sous-section A, numéro 1378E2 pour une contenance de deux cent quinze mètres carrés et numéro 1378D2 pour une contenance de deux cents mètres carrés.
- La Société comparante est propriétaire de l'immeuble coté sous le numéro 48, Boulevard Piercot, pour l'avoir acquis de :
 - 1) Monsieur Fernand Pierre Henri Englebert ORBAN, Professeur à la faculté de médecine à l'Université de Liège, demeurant à Liège, et
 - 2) Madame Cécile Blanche Marie Henriette ORBAN, veuve de Monsieur Jean WINANDY, demeurant à Liège, aux termes d'un acte reçu par Maître BRAAS, Notaire soussigné et Maître JEGHERS, Notaire à Liège, le dix-neuf février mil neuf cent soixante-deux, 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 vingt-sept février mil neuf cent soixante-deux, volume 1190, n° 2.
- Cet immeuble appartenait à Monsieur Ferdinand ORBAN, entrepreneur et son épouse Madame Léonie Marguerite de SIMONY, sans profession, demeurant à Liège, pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître KLEINERMANN, Notaire à Liège, le treize décembre mil neuf cent vingt-trois.
- Monsieur ORBAN de SIMONY est décédé à Liège le vingt-huit avril mil neuf cent cinquante-trois et sa succession a été recueillie par ses deux enfants seuls héritiers légaux, Monsieur Fernand ORBAN et Madame Cécile ORBAN, veuve de Monsieur Jean WINANDY, à concurrence d'un tiers par le premier nommé et de deux tiers par la seconde nommée, aux termes d'un testament olographe du défunt en date du vingt-six septembre mil neuf cent quarante-deux et d'un codicille du vingt-deux juin mil neuf cent cinquante, déposés au rang des minutes de Maître NAGANT, Notaire à BRESSOUX, le seize septembre mil neuf cent cinquante-trois et par suite de la renonciation à sa succession faite par son épouse survivante au Greffe du Tribunal de première Instance de Liège, le vingt-huit septembre mil neuf cent cinquante-trois.
- Madame Léonie de SIMONY, veuve de Monsieur Fernand ORBAN est décédée en viduité à Liège, le dix mai mil neuf cent cinquante-cinq et sa succession a été recueillie à concurrence de deux tiers par sa fille et de un tiers par son fils, en vertu de son testament olographe du vingt-six septembre mil neuf cent quarante-deux, déposé au rang des minutes de Maître NAGANT, précité, le sept juin mil neuf cent cinquante-cinq.

- La Société comparante est propriétaire de l'immeuble coté sous le numéro 50, Boulevard Piercot, pour l'avoir acquis de Madame Anne-Marie Hortense Jeanne Alvina DELHOUGNE, épouse contractuellement séparée de biens de Monsieur Michel BUISSERET, Officier à l'Armée belge, demeurant à Etterbeek, aux termes d'un acte reçu par Maître BRAAS, Notaire soussigné, le vingt-sept septembre mil neuf cent soixante et un, 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 onze octobre suivant, volume 1138, numéro 11.
- Madame BUISSERET-DELHOUGNE était propriétaire de cet immeuble, tant pour l'avoir recueilli conjointement avec Monsieur Paul-Marc DELHOUGNE industriel, demeurant à RIVAGE-COMBLAIN et Monsieur William Marcel FAUCONIER sans profession, demeurant à Liège, dans la succession de leur mère et grand-mère respective, Madame Alvine Marie Hubertine SWINNEN, veuve de Monsieur Marcel Henri DELHOUGNE, demeurant à Liège, y décédée intestat le vingt-trois novembre mil neuf cent cinquante-trois, les laissant pour seuls héritiers légaux qu'en vertu de l'attribution lui faite dans un acte de partage intervenu entre les trois héritiers légaux, prénommés et reçu par les Notaires PREVINAIRE, de VOTTEM et WAHA, de Liège, le trente avril mil neuf cent cinquante-six, transcrit le vingt-cinq juin suivant, volume 630, numéro 5.
- Madame Alvine SWINNEN, épouse puis veuve de Monsieur Marcel Henri DELHOUGNE dont elle était judiciairement séparée de biens, suivant jugement du tribunal de Première Instance de Liège en date du quatre février mil neuf cent vingt-sept, était propriétaire de cet immeuble pour l'avoir acquis personnellement aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître Paul NEUVILLE, Notaire à Liège, le vingt-neuf avril mil neuf cent trente-sept, transcrit le vingt-deux juin suivant, volume 2362, numéro 22 à la requête de Mesdemoiselles Suzanne de MELOTTE de LAVAUX, de BLEHEM ; Marie THERM de MELOTTE de LAVAUX, de BLEHEM et Marie-Louise de MELOTTE de LAVAUX, de Saint Marc.

II. Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

- Sur le terrain servant d'assise aux immeubles susdéscrits et actuellement démolis, d'une superficie de quatre cent quinze mètres carrés, la Société comparante entreprend l'édification d'un immeuble à propriétés privatives multiples.
- Elle déclare que sa volonté est que cet immeuble soit soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux lois des à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux

mil dix et quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 du Code civil article 577 bis du Code civil loi modifiée par les lois 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, formant après réforme du Code civil les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3-3.81, 3.82 Code civil.

- Cet immeuble sera dénommé : « **Résidence SPLENDID** ».
- Il comprendra :
 - un niveau en sous-sol
 - un rez-de-chaussée comportant ~~trois~~ (oubli de l'acte modificatif) deux appartements pouvant être affectés à des bureaux, à l'exercice de professions libérales ou à des cabinets médicaux.
 - dix étages comportant chacun deux appartements résidentiels, type A, côté gauche et type B, côté droit.
- Les appartements du rez-de-chaussée et les appartements des étages, dont se composera la Résidence SPLENDID, constitueront des propriétés privatives distinctes.
- À chacune de ces propriétés privatives correspondra une quotité, déterminée ci-après, des parties communes de la Résidence et, notamment du terrain lui servant d'assise.

bis-

STATUTS ACTE DE BASE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

- L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de la copropriété.
- Ils ne peuvent être modifiés que par décision de l'assemblée générale aux conditions fixées ci-après, suivie d'un acte notarié transcrit.
- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des II parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote part des parties communes afférente à chaque partie privative.
- Le règlement de copropriété doit comprendre :
 1. la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;

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

III - Statuts (Acte de base - Règlement de copropriété) - Règlement d'ordre intérieur

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

-La société comparante a, en conséquence et en vue d'opérations juridiques ultérieures, établi ainsi qu'il suit, tant pour elle que pour les futurs propriétaires des appartements dont se composera l'immeuble, l'acte de base contenant la division de la propriété et le règlement de copropriété de la Résidence SPLENID.

-Ce règlement de copropriété 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.

Ses dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale réunissant la moitié au moins des copropriétaires et statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Ce statut sera, du reste, opposable à tous par sa 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, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais suit son sort.

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

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

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

2. en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du

droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

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



*** Depuis les statuts de 1963 :**

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 :

— Les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 [LD1] 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 en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire.

— Si, par leur nature, des biens sont en indivision parce qu'ils sont l'accessoire d'un bien privatif, les copropriétaires ne peuvent accomplir d'actes d'administration ou de disposition quant à leur quote-part dans la copropriété que conjointement avec le bien privatif. La quote-part ne peut également être saisie qu'avec le bien privatif. 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. [LD2][LD3]

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

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

a) L'acte de base comprend :

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

de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un Notaire, d'un Géomètre-Expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

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

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

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

- Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil sont applicables à ces associations partielles. [LD4]

- Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

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

- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :
 - 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
 - 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à ~~la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale)~~. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le Notaire.
 - Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. En l'espèce, association des copropriétaires de la **Résidence Splendid - BCE 0874.374.232**
 - Elle a son siège dans l'immeuble. ~~L'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association~~ [LD5] : ~~en~~ En l'espèce, le siège est **Boulevard Piercot 48/50- 4000 Liège** (choisir un seul numéro de Police).
Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.
 - La transcription des actes relatifs aux parties communes se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.
 - En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où

l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- Sans préjudice de l'article 3.92 §6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 §6 du Code civil, soit dans l'alinéa 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 assemblée générale.
- Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

- Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à ~~la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale)~~ :
- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
 - 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87 §12 du Code civil.

IV. Plans de la résidence

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

-En exécution du programme qu'elle s'est tracé, la Société comparante a fait dresser par Monsieur l'Architecte ABRAHAMS, demeurant à Liège, les plans de l'immeuble à édifier, plans qui ont été soumis à l'approbation des Services compétents de la Ville de Liège.

-L'autorisation de bâtir la Résidence a été accordée.

-La Société comparante dépose, pour être annexées aux présentes, les copies certifiées conformes par leur auteur, des plans de la Résidence.

-Ces plans sont les suivants :

- Plan du sous-sol
- Plan du rez-de-chaussée
- Plan d'un étage-type
- Plan de la toiture
- Plans des façades Plans des coupes.

* **Il est indiqué dans l'acte modificatif du 1^{er} avril 1963 que les services compétents de la Ville de Liège et de l'Urbanisme, après établissement des plans initiaux de la construction, ont imposés l'installation de la conciergerie au rez-de-chaussée en lieu et place des locaux dépendant de l'appartement pour bureaux situé au centre face à l'immeuble.**

V. Description de la résidence - Définitions des parties communes et privatives

DESCRIPTION DE LA RÉSIDENCE

D'après les plans **initiaux susvisés tels que modifiés comme dit ci-avant**, l'immeuble à édifier comprendra :

En sous-sol

- **Des parties communes**, définies aux plans et ~~au règlement de copropriété au présent acte de base~~ et notamment : les accès et dégagements, les cages d'escalier et d'ascenseurs, le local du chauffage et ses installations, le local au combustible, le local aux compteurs à eau et à gaz, le local aux compteurs d'électricité, le local de la **cabine à haute tension**, les locaux des vides poubelles, la cave de la conciergerie.
- **Des parties privatives** étant les caves destinées aux bureaux du rez-de-chaussée et vingt-deux caves destinées aux appartements des étages.

Au rez-de-chaussée

- **Des parties communes** définies aux plans et ~~règlement de copropriété acte de base~~ et notamment :

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

L'entrée, les halls d'entrée, les accès et dégagements vers les cages d'escaliers et d'ascenseurs, le local aux voitures d'enfants.

* **À l'Acte modificatif du 1^{er} avril 1963, il a été acté que :**

Postérieurement à l'établissement des plans de la construction, les services compétents de la Ville de Liège et de l'Urbanisme ont imposé l'installation de la conciergerie, au rez-de-chaussée, en lieu et place des locaux dépendant de l'appartement pour bureaux situés au centre face à l'immeuble.

Il en résulte que la description du rez-de-chaussée doit être modifiée. En conséquence, la description des parties communes a été complétée par les locaux de la conciergerie, la cour en dépendant : l'entrée, les halls d'entrée, les accès et dégagements vers les cages d'escaliers et d'ascenseurs, le local aux voitures d'enfants, la conciergerie, au rez-de-chaussée, en lieu et place des locaux dépendant de l'appartement pour bureaux situés au centre face à l'immeuble

L'AG du 22.2.2017 a décidé qu'après la fin du bail de Mme GARCIA, la conciergerie deviendrait un local-vélos. La conciergerie disposait-elle d'une cave ? Si oui, qu'est-elle devenue ?

- Des parties privatives étant :

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

Trois appartements destinés à être affectés à l'exercice de professions libérales, à des cabinets médicaux ou à des bureaux étant :

***Par acte modificatif du 1^{er} avril 1963, il a été acté que :**

Le nombre d'appartements a été réduit à deux, décrits comme suit :

Côté gauche face à l'immeuble

-Un appartement avec entrée particulière d'une superficie de cent treize mètres carrés quatre-vingt-huit décimètres carrés comprenant en propriété privative : local pour bureaux, vestiaire, lavatory et local pour bureaux donnant sur une cour privative d'une superficie de trente mètres carrés un décimètre carré dépendant de l'appartement.

-En sous-sol une cave.

Côté gauche face à l'immeuble

- Un appartement avec entrée particulière d'une superficie de (acte modificatif du 1^{er} avril 1963) cent vingt-deux mètres carrés cinquante-trois décimètres carrés comprenant en propriété privative : local pour bureaux, vestiaire, lavatory et local pour bureaux donnant sur une cour privative d'une superficie de trente et un mètres carrés trois décimètres carrés dépendant de l'appartement.

-En sous-sol, une cave.

À chacun des dix étages

- Des parties communes définies aux plans et ~~au règlement de copropriété au présent acte de base~~ et notamment : le palier d'accès, la cage d'escaliers et les cages d'ascenseurs.
- Des parties privatives étant deux appartements résidentiels.
 - * **L'appartement type A**, côté gauche face à l'immeuble, d'une surface d'environ cent trente-sept mètres carrés quatre-vingt-un décimètres carrés à laquelle s'ajoute celle des balcon et terrasse, soit cinq mètres carrés trois décimètres carrés, comprend en propriété privative :

Hall d'entrée, dégagements, chambre de séjour donnant sur le Boulevard Piercot, cuisine avec petite terrasse donnant sur cour, trois chambres à coucher, lavatory, armoire murale et salle de bains avec petite terrasse.

En sous-sol, une cave.

- * **L'appartement type B**, côté droit, face à l'immeuble, d'une superficie d'environ cent trente-six mètres carrés quatorze décimètres carrés à laquelle s'ajoute celle des balcon et terrasse, soit quatre mètres carrés soixante-sept décimètres carrés, comprend en propriété privative :

Hall d'entrée, dégagements, chambre de séjour donnant sur le Boulevard Piercot, cuisine avec petite terrasse donnant sur cour, trois chambres à coucher, lavatory, armoire murale et salle de bains d'expansion, terrasse.

En sous-sol, une cave.

V- Description de la résidence au-dessus des dix étages

- * **Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**
- Des parties communes étant l'accès, les cages d'escaliers et des ascenseurs, le local aux vases d'expansion, le cabanon des ascenseurs, **les locaux de la conciergerie** et de leur machinerie, les prises d'air des vide-poubelles et des aéras.
- * **Dans l'acte modificatif, il a été acté que :** les locaux de conciergerie étaient supprimés, les parties communes devenant :

l'accès, les cages d'escaliers et des ascenseurs, le local aux vases d'expansion, le cabanon des ascenseurs et de leur machinerie, les prises d'air des vide-poubelles et des aéras.

REUNION D'APPARTEMENTS

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

- Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire, les appartements constitutifs d'un étage peuvent être réunis et être traités en un appartement unique.
- Ils peuvent également être aménagés et traités en un grand appartement et un studio.
- La réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut également être effectuée, de manière à former un appartement type DUPLEX.
- Il en est de même de la réunion de l'appartement du rez-de-chaussée avec l'appartement correspondant du premier étage.
- Les réunions et modifications se feront sur avis favorable de l'Architecte et du Constructeur, suivant les directives de l'Architecte, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.
- La quotité d'un appartement type DUPLEX ou d'un appartement formé de la réunion des deux appartements d'un étage dans la copropriété de l'immeuble sera égale à l'ensemble des quotités des deux appartements dont ils proviennent.
- Au cas où les deux appartements d'un même étage seraient traités en un appartement et un studio, la quotité de ces deux propriétés privatives dans la copropriété de l'immeuble sera fixée par l'acte qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

*** Depuis les statuts initiaux**

La loi dispose que les réunion et division de biens doivent être autorisées au préalable par décision d'AG adoptées à la majorité des 4/5èmes des voix et que les modifications de quotités y afférentes doivent être adoptées à la même majorité

Réunion des appartements et résidences voisines

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

- Le propriétaire d'un appartement dans la présente Résidence, qui serait ou deviendrait propriétaire dans des résidences joignant la Résidence « SPLENDID », d'un appartement contigu au sien pourra, sans devoir recourir à l'autorisation de l'assemblée générale et pour autant qu'il ait obtenu l'accord des copropriétaires de l'immeuble voisin et l'autorisation des services compétents de la Ville de Liège, réunir ces appartements par baie ou porte pratiquée dans le mur séparatif.
- Cette réunion devra recueillir l'avis favorable des Architectes des deux immeubles. Elle s'effectuera suivant les modalités et sous les conditions qu'ils estiment nécessaires, sous leur contrôle et sous leurs directives. Le tout, aux frais exclusifs, risques exclusifs, et périls du propriétaire intéressé.

 * **Depuis les statuts initiaux, il y a lieu de considérer que la clause de réserve dont question ci-dessus ne donne pas droit à un droit réel car il s'agit d'une créance future.**

En conséquence, la cession de créance dont question ci-dessus n'est au pas opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, que pour autant que la notification prévue par le Code civil ait été respectée et d'autre part, il faudra en toute hypothèse que l'assemblée générale de l'association des copropriétaires vote sur l'utilisation des pignons et murs de l'association des copropriétaires et la répartition entre tous les usagers des charges d'entretien et des réparations de ces parties.

REUNION DES PARTIES COMMUNES

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

- Si, dans l'avenir, le programme de construction de la Société anonyme SOLICO venait à comporter l'édification d'immeubles joignant la Résidence « SPLENDID » ladite Société se réserve expressément, dès à présent et pour lors, le droit, tant pour elle que pour ses ayants-cause, de faire communiquer entre elles, telles parties communes, de manière à en faire un usage commun.
- La Société anonyme SOLICO déterminera dans ce cas, la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'usage commun, le cas échéant après décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

 * **Depuis les statuts initiaux, il y a lieu de considérer que la clause de réserve dont question ci-dessus ne donne pas droit à un droit réel car il s'agit d'une créance future.**

En conséquence, la cession de créance dont question ci-dessus n'est au opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, que pour autant que la notification prévue par le Code civil ait été respectée et d'autre part, il faudra en toute hypothèse que l'assemblée générale de l'association des copropriétaires vote sur l'utilisation des pignons et murs de l'association des copropriétaires et la répartition entre tous les usagers des charges d'entretien et des réparations de ces parties.

STIPULATIONS SPECIALES

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

- L'Architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires pour autant qu'ils ne nuisent pas à la solidité de l'immeuble et à son caractère architectural.
- Il pourra, si nécessité absolue s'en faisait sentir ou si demande expresse en était faite par le constructeur modifier la composition du sous-sol, du rez-de-chaussée ou des niveaux d'étages : en ces cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes, seront révisées par les Notaires instrumentant et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qu'ils seraient en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par la société constructrice.

* **Depuis les statuts initiaux, la loi du 18 juin 2018 dispose que :**

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

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

DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES

(Article 7 de l'ancien règlement général de copropriété)

- Seront parties communes à l'ensemble de l'immeuble :

- 1) Les ouvrages exécutés sur le terrain tels que : les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, de pignons et de refend, les toitures, les halls d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et aux cages d'ascenseurs, lesdites cages, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, d'électricité et de gaz, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des W.C., les gaines des cheminées, les gaines à ordures, le local vide poubelles, les cages d'aération, la conciergerie, l'ex-conciergerie devenue un local -vélos et tous les locaux d'usage général, les courettes intérieures, l'antenne collective de radio et de télévision avec les amplificateurs et celles de descente, s'il en est placé.
- 2) Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice ; les locaux aux compteurs.
- 3) Les locaux du chauffage central avec leurs installations
- 4) L'ascenseur, sa machinerie et sa cage.

5) Article 13 de l'ancien règlement général de copropriété

5) Les toits de l'immeuble avec les installations de l'ascenseur et le local du vase d'expansion sont choses communes.

- En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires seront communes, l'énumération ci-dessus étant énonciative et non limitative.
- D'une manière générale, dans le silence, le doute 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'AG du 22.2.2017 a indiqué que la jointure entre les colonnes de chauffage et le tuyau allant vers les appartements était commune

DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

(Article 11 de l'ancien règlement général de copropriété)

- Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de l'appartement à l'exclusion des parties communes et notamment :

Les planchers, parquets et revêtements, les portes, toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires, penderies, les plafonnages des plafonds avec leur décoration, les cloisons intérieures, les portes intérieures, des parties vitrées des fenêtres intérieures et des chambres, les portes d'entrée, et en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

(Article 12 de l'ancien règlement général de copropriété)

- La cave destinée à chacun des appartements résidentiels des étages est propriété privée.
- Attention : les vide-ordures ont été scellés suite à la décision de l'AG du 25.2.1999

VI. Division de la résidence

QUOTITÉS AFFÉRENTES À CHAQUE PROPRIÉTÉ PRIVATIVE DANS LA COPROPRIÉTÉ DE LA RÉSIDENCE

* En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements constitutifs de l'immeuble, les parties comparantes présentes déclarent opérer la division de la Résidence « SPLENDID » en parties privatives et en parties communes.

* Les parties privatives consistent en :

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

- L'appartement côté gauche du rez-de-chaussée
- l'appartement centre du rez-de-chaussée
- L'appartement côté droit du rez-de-chaussée
- Les dix appartements type A, côté gauche des étages
- Les dix appartements type B, côté droit des étages.

* **Dans l'acte modificatif du 1^{er} avril 1963, il a été acté la disparition de l'appartement centre du rez-de-chaussée, en conséquence de quoi, la description devient**

- L'appartement côté gauche du rez-de-chaussée
- L'appartement côté droit du rez-de-chaussée
- Les dix appartements type A, côté gauche des étages

- Les dix appartements type B, côté droit des étages.

- * Chaque propriété privative comporte en copropriété exclusive, les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble. Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.
- * Les quotités de ces parties communes afférentes à chaque propriété privative, sont déterminées forfaitairement par la Société comparante comme suit :

- * L'appartement côté gauche du rez-de-chaussée ; **comme suit** (acte modificatif du 1^{er} avril 1963) : trois cent nonante-cinq/dix millièmes 395/10.000es
- * L'appartement côté droit du rez-de-chaussée : quatre cent vingt-cinq /dix millièmes 425/10.000es
- * Chacun des dix appartements type A des étages : quatre cent soixante-deux /dix millièmes, ensemble : quatre mille six cent vingt/dix millième 4.620/10.000es
- * Chacun des dix appartements type B des étages : quatre cent cinquante-six/dix millièmes, ensemble : quatre mille -cinq cent soixante/dix millièmes 4.560/10.000es

TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES.....10.000/10.000es

Observation article 9 RGC

Les quotités de chaque propriété privative dans la copropriété, prévues à l'article neuf ci-dessus sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire, de celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quotité afférente à chaque propriété privative ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

Observation article 12 RGC

La SOCIÉTÉ LIÈGEOISE DE CONSTRUCTION, constructeur fait observer en ce qui concerne les caves visées au présent article qu'elle se réserve, tout au moins en ce qui concerne celles qui dépendent des appartements dont elle sera propriétaire, le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs à un même appartement, ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs. L'affectation de plusieurs caves à un appartement ou l'absence d'affectation de caves à un appartement

ne modifie en rien la ventilation des quotes-parts en copropriété de l'appartement privé de caves ou doté de plusieurs caves.

VII SERVITUDES

~~(Article 41 de l'ancien règlement général de copropriété)~~

- Les copropriétaires devront donner accès par leurs propriétés pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes : ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant leurs locaux.
- Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété, ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.
- À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra cependant être exigé pour les appartements du premier juillet au premier octobre.
- Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou le recrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.
- Les copropriétaires devront supporter sans indemnisation toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.
- Les frais de peinture et le recrépissage des façades sont considérés comme charges communes.

VII. Règlement général de copropriété

- La Société comparante, réitérant sa volonté que chacun des appartements dont se compose l'immeuble, forme une propriété distincte dont il puisse être disposé séparément, à titre gratuit ou onéreux, a établi et déposé à cet effet, pour être annexé au présent acte avec lequel il ne formera qu'un tout, le règlement général de copropriété de la Résidence « SPLENDID », règlement qui sera obligatoire pour tous ceux qui seront ou deviendront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.
- Ce règlement général de copropriété détermine les droits de propriété et de copropriété, règle les rapports de voisinage et de copropriété, établit la manière dont les parties communes sont gérées et administrées et fixe la part contributive de chacun des copropriétaires les dépenses communes.

- ~~Ce règlement comporte, comme il a été dit ci avant, un statut qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais suit son sort.~~
- ~~Chacun sera tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.~~

VIII. Renonciation partielle au droit d'accession immobilière

- Tous les copropriétaires de la Résidence « SPLENDID » 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 propriétaires, aux locaux et appartements dont il se réserve ou acquiert l'entièvre et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.
- Cette renonciation entraîne par voie de conséquence, la division de la résidence en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble et en parties privatives.
- La cession dont s'agit, indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux, moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la Société comparante fait élection de domicile en son siège social.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'ÉTUDE de Maître DETIENNE, détenteur de la minute des présentes. Lecture faite, la Société comparante et les Notaires ont signé.

Règlement général de copropriété

De la Résidence Splendid

Boulevard Piercot 48/50- 4000 Liège



CHAPITRE I - Exposé général

Article 1

 Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 577bis devenu depuis les modifications légale et la refonte du Code civil les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil, la SA SOCIÉTÉ LIÈGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO, ayant son siège social à Liège, a établi ainsi qu'il suit le statut de la Résidence « SPLENDID » réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation et l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble et la destination des locaux, l'assemblée générale a établi le règlement général de copropriété de la résidence, tel que modifié par après et-comprisant :

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

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

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

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

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

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

Servitudes

~~(Article 41 de l'ancien règlement général de copropriété)~~

 Les copropriétaires devront donner accès par leurs propriétés pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes : ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant leurs locaux.

Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété, ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.

À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra cependant être exigé pour les appartements du premier juillet au premier octobre.

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

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

Les frais de peinture et le recrépissage des façades sont considérés comme charges communes.

Article 2

~~Il est en outre arrêté pour valoir entre les copropriétaires et leurs ayants droit 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, mais suit son sort.~~

Article 3

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

CHAPITRE II - Statut de la résidence - Copropriété indivise et propriété privative

Article 4-2

- La Résidence « SPLENDID » sise à Liège, Boulevard Piercot, nos 48 et 50, édifiée sur terrains cadastrés section A, numéros 1378H2 et 1378D2 pour une contenance de 415 mètres carrés, comporte :

- a) un niveau en sous-sol, à destination de caves privatives,
- b) un rez-de-chaussée comprenant :

~~(acte modificatif du 1^{er} avril 1963) : deux appartements situés respectivement côté gauche et côté droit face à l'immeuble.~~

Ces appartements peuvent être affectés à des bureaux, à l'exercice de professions libérales ou à des cabinets médicaux.

c) Dix étages comprenant chacun deux appartements type A côté gauche et type B côté droit face à l'immeuble.

- Les appartements des étages sont réservés à la résidence privée.

Article 5 3

- La Résidence SPLENDID comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.
- Les parties privées sont dénommées, appartements du rez-de-chaussée et appartements résidentiels des étages.

Article 6 4

- Tous les copropriétaires de la Résidence SPLENDID se cèdent mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière pour donner à la division de l'immeuble sa base légale.
- Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, à l'appartement dont il se réserve ou acquiert l'entièvre et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ce bien dans les parties communes à l'ensemble de la Résidence.
- Cette renonciation entraîne par voie de conséquence la division de la Résidence en parties communes et en parties privatives.

Article 7

Seront parties communes à l'ensemble de l'immeuble :

1) Les ouvrages exécutés sur le terrain tels que : les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, de pignons et de refend, les toitures, les halls d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et aux cages d'ascenseurs, lesdites cages, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, d'électricité et de gaz, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des W.C., les gaines des cheminées, les gaines à ordures, le local vide poubelles, les cages d'aération, la conciergerie et tous les locaux d'usage général, les courettes intérieures, l'antenne collective de radio et de télévision avec les amplificateurs et celles de descente, s'il en est placé.

- 2) ~~Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice ; les locaux aux compteurs.~~
- 3) ~~Les locaux du chauffage central avec leurs installations - L'ascenseur, sa machinerie et sa cage.~~

~~En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires seront communes, l'énumération ci-dessus étant énonciative et non limitative.~~

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

Article 8 5

-  - ~~Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble, en ce compris les terrains lui servant d'assise, divisées en **10.000/10.000èmes**, sont réparties comme visé ci-après à l'acte de base, entre les appartements du rez-de-chaussée et les appartements résidentiels des étages.~~
- ~~Ces proportions dans les divers biens sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes à l'ensemble de la Résidence.~~

Observations

~~L'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété, stipule ce qui suit :
Édification d'étages supplémentaires~~

~~La SOCIÉTÉ LIÈGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO se réserve, si Ville de Liège donnait son autorisation à ce sujet, d'augmenter le nombre des étages de la Résidence.~~

~~Dans le cas où cette éventualité se réaliserait il est stipulé dès à présent et pour lors :~~

- a) ~~que les quotités afférentes à chaque propriété privative de la copropriété de la Résidence telles qu'elles sont déterminées ci-après, seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes afférentes à chacune de ces propriétés.~~
- b) ~~que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas en tout cas la division en dix mille/dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble ; elle entraînera seulement une modification, par voie de réduction, des quotités~~

afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété, réduction que ladite société se réserve exclusivement le droit de fixer.

c) que les quotités des propriétés privatives dans la copropriété de l'immeuble seront, en ce cas, révisées et souverainement fixées par la société constructeur qui se réserve exclusivement ce droit, dans l'acte qui constatera définitivement le nombre d'étages de l'immeuble et les modifications apportées par voie de conséquence, au statut immobilier.

d) que les copropriétaires devront si besoin en était apporter leur concours à cet acte et, qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété de chaque propriété privative, n'entraînera pas une modification quelconque soit en plus, soit en moins, des prix payés par les copropriétaires lors de leurs acquisitions.

Réunion d'appartements

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire, les appartements constitutifs d'un étage peuvent être réunis et être traités en un appartement unique.

Ils peuvent également être aménagés et traités en un grand appartement et un studio.

La réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut également être effectuée, de manière à former un appartement type DUPLEX.

Il en est de même de la réunion de l'appartement du rez-de-chaussée avec l'appartement correspondant du premier étage.

Ces réunions et modifications se feront sur avis favorable de l'Architecte et du Constructeur, suivant les directives de l'Architecte, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

La quotité d'un appartement type DUPLEX ou d'un appartement formé de la réunion de deux appartements d'un étage dans la copropriété de l'immeuble sera égale à l'ensemble des quotités des deux appartements dont ils proviennent.

Au cas où les deux appartements d'un même étage seraient traités en un appartement et un studio, la quotité de ces deux propriétés privatives dans la copropriété de l'immeuble sera fixée par l'acte qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

Réunion des appartements de résidences voisines

Le propriétaire d'un appartement dans la présente Résidence, qui serait ou deviendrait propriétaire dans des Résidences joignant la Résidence SPLENDID, d'un appartement

contigu au sien pourra, sans devoir recourir à l'autorisation de l'assemblée générale et pour autant qu'il ait obtenu l'accord des copropriétaires de l'immeuble voisin et l'autorisation des services compétents de la Ville de Liège, réunir ces appartements par baie ou porte pratiquée dans le mur séparatif.

Cette réunion devra recueillir l'avis favorable des Architectes des deux immeubles : Elle s'effectuera suivant les modalités et sous les conditions qu'ils estiment nécessaires, sous leur contrôle et sous leurs directives : Le tout, aux frais exclusifs, risques et périls du propriétaire intéressé.

Réunion de parties communes

Si, dans l'avenir, le programme de construction de la S.A. SOLICO venait à comporter l'édification d'immeubles joignant la Résidence SPLENDID, ladite Société se réserve expressément, dès à présent et pour lors, le droit, tant pour elle que pour ses ayants cause, de faire communiquer entre elles, telles parties communes, de manière à en faire un usage commun.

La Société anonyme SOLICO déterminera dans ce cas, la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'un usage commun.

Stipulations spéciales

L'Architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires pour autant qu'ils ne nuisent pas à la solidité de l'immeuble et à son caractère architectural.

Il pourra, si nécessité absolue s'en faisait sentir ou si demande expresse en était faite par le constructeur modifier la composition du sous-sol, du rez-de-chaussée ou des niveaux d'étages : en ces cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes, seront révisées par les Notaires instrumentant et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qu'ils seraient en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par la société constructrice.

Article 9 : Tableau des quotités afférentes à chaque propriété privative dans les parties et choses communes à l'ensemble de la résidence

L'appartement côté gauche du rez-de-chaussée	395/10.000
L'appartement côté droit du rez-de-chaussée	425/10.000
Chacun des dix appartements type A des étages ensemble	4.620/10.000
Chacun des dix appartements type B des étages ensemble	4.560/10.000

Observation

~~Les quotités de chaque propriété privative dans la copropriété, prévues à l'article neuf ci-dessus sont celles des propriétés normales, c'est à dire, de celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quotité afférente à chaque propriété privative ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.~~

Article 10 **6**

- Le partage des choses communes de quelque nature qu'elles soient, ne pourra jamais être demandé.
- Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont accessoires et pour la quotité afférente à chacune d'elles.
- L'hypothèque et tout droit réel établi sur une propriété privée grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.
- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.
- L'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :
 - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
 - Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.
 - Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières
 - Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Article 11

— Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de l'appartement à l'exclusion des parties communes et notamment :

Les planchers, parquets et revêtements, les portes, toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires, penderies, les plafonnages des plafonds avec leur décoration, les cloisons intérieures, les portes intérieures, des parties vitrées des fenêtres intérieures et des chambres, les portes d'entrée, et en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

Article 12 7

- La cave destinée à chacun des appartements résidentiels des étages est propriété privée.
- L'aliénation ou l'échange de cave entre copropriétaires est permis, sans qu'il en résulte un changement dans les quotités afférentes à l'appartement affecté par ces aliénations ou échanges, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Observation

La SOCIÉTÉ LIÈGEOISE DE CONSTRUCTION, constructeur fait observer en ce qui concerne les caves visées au présent article qu'elle se réserve, tout au moins en ce qui concerne celles qui dépendent des appartements dont elle sera propriétaire, le droit, de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs à un même appartement, ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs. L'affectation de plusieurs caves à un appartement ou l'absence d'affectation de caves à un appartement ne modifie en rien la ventilation des quotes-parts en copropriété de l'appartement privé de caves ou doté de plusieurs caves.

Article 13

Les toits de l'immeuble avec les installations de l'ascenseur et le local du vase d'expansion sont choses communes.

Article 14 8

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

L'AG du 23.2.2015 a acté qu'il était demandé aux occupants de nettoyer régulièrement les appuis de fenêtre de toute fiente de pigeon

- Il peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les propriétés privatives des autres propriétaires, le tout sous réserve de l'accord de l'Architecte de l'immeuble, d'après ses plans et sous ses directives.
- Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété privative, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article 15 9 ci-après.

Article 15 9

- ~~Les travaux de modifications aux choses communes de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble. Si le coût des travaux et les honoraires de l'architecte sont à la charge de certain(s) propriétaire(s), la majorité devra être de quatre/cinquièmes des voix.~~
- ~~Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.~~

Disposition transitoire

~~Pendant le cours de la construction et jusqu'à l'occupation complète de l'immeuble, les décisions à prendre en vertu des articles 14 8 et 15 9 ci-dessus, appartiennent exclusivement au constructeur.~~

Principes

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

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

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

Exceptions

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

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

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

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

indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

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

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

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

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 celles nécessitées par les inondations, les crevaisons de conduites d'eau et de gaz, les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, les dégâts de l'ascenseur, etc.

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

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

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

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

Article 16 10

~~Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées (dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 §1 1° e) du Code civil : L'assemblée générale décide à la majorité des trois/quarts des voix moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires), ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix.~~

- 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 halls et entrée, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnets, des terrasses et de toutes les parties visibles du Boulevard Piercot et cela même en ce qui concerne la peinture.
- L'AG du 4.4.2001 a décidé que les châssis de façade qui devaient être changés devaient être des châssis PVC double vitrage en gardant la même couleur et en respectant la disposition des châssis déjà en place
- L'AG du 20.2.2007 a décidé que dorénavant les nominettes seraient remplacées automatiquement aux frais des propriétaires concernés

Article 11

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 17 12

- Les propriétaires d'appartement pourront établir des postes privés de T.S.F. **radio** ou de télévision dans les limites fixées par l'article 14—8 ci-dessus. Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article quinze 9 seront observées.
- En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de radio et de télévision, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appareils ménagers utilisant le courant électrique devront être munis d'un dispositif de déparasitage effectif.

Article 18 13

- Chaque propriétaire de partie privative pourra pratiquer des ouvertures dans les murs **privatifs** à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de

l'édifice, le tout de l'accord de l'Architecte et de la Société constructeur et sous les directives de l'Architecte.

- S'il s'agit de faire des ouvertures dans les murs communs, le propriétaire doit demander l'autorisation préalable à l'assemblée générale qui statue à la majorité des deux/tiers le reste de la clause ci-dessus s'appliquant.

L'AG du 23.2.2015 a indiqué que les conduites de chauffe-bains n'étant plus conformes, en cas de refoulement, il est autorisé de placer un chauffe-bains à ventouse en perçant au travers de la façade ou en mettant un boiler électrique

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 19 **14**

-La Résidence « SPLENDID » ~~dispose d'une conciergerie~~ disposait d'une conciergerie : l'AG du 22.2.2017 a décidé de la transformer en local-vélos

— Les charges de la conciergerie se répartissent entre les copropriétaires comme suit : chaque propriétaire d'appartement d'étage intervient pour une part égale. En cas de réunion en un appartement unique des deux appartements d'un étage ou d'aménagement d'un appartement DUPLEX, cette part sera du double de celle d'un appartement.

— En cas d'aménagement d'un étage en un grand appartement et en studio, la part de ce dernier dans les charges de la conciergerie sera de la moitié de celle de l'appartement.

— Les appartements du rez-de-chaussée interviennent (acte modificatif du 1er avril 1963) l'un et l'autre dans ces charges, pour une quotité égale aux deux tiers de celle d'un appartement.

(SECTION V — Concierge de l'ancien règlement général de copropriété — Article 73 de l'ancien règlement général de copropriété)

-S'il devait y avoir à nouveau un concierge, il assure le gardiennat de la Résidence et veille à la fermeture des accès. Le service du concierge consistera notamment :

- 1) à tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs escaliers, cours, poignées et ferrures des portes d'entrée, vitrages des escaliers, paliers et hall d'accès aux ascenseurs.
- 2) à assurer l'évacuation des ordures ménagères des appartements
- 3) à faire visiter les appartements en cas de location ou vente.

- 4) son service comportera plus généralement tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

(Article 74 de l'ancien règlement général de copropriété)

-Le syndic, de même que le concierge, seront dépositaires des clefs des robinets des colonnes montantes et charger de fermer ceux-ci en cas d'accidents et de vider les eaux en cas de gelée. Ces clefs devront être conservées dans une armoire vitrée au bureau de la gérance ou dans la loge de la conciergerie. Les habitants de l'immeuble pourront y avoir accès sous leur responsabilité, en cas d'absence du syndic ou du concierge et d'urgence absolue.

-concierge devra se conformer à tous les ordres qu'il recevra du syndic dont il dépend.

(Article 75 de l'ancien règlement général de copropriété)

-Le syndic sera tenu de congédier un concierge, si l'assemblée générale des copropriétaires le décidait ; à son défaut, le congé sera valablement donné par la personne désignée par l'assemblée.

Article 20 **15**

S'il y a un concierge, le syndic de la Résidence assure l'engagement, la surveillance et le congédiement du concierge après décision de l'assemblée générale, règle ses attributions et missions et répartit les charges de la conciergerie entre les propriétaires intéressés.

Article 21

- Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un syndic choisi ou non parmi les copropriétaires. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.
- Jusqu'à l'expiration de la première année qui suit celle endéans laquelle aura lieu l'achèvement de la Résidence, la SOCIÉTÉ LIÈGEOISE DE CONSTRUCTION, constructeur ou un tiers mandaté par elle, exercera la gérance de celle-ci.
- Ensuite, l'assemblée générale des copropriétaires procèdera à la nomination d'un syndic.
- Le règlement de copropriété doit comprendre :
 - le mode de nomination d'un syndic,
 - l'étendue de ses pouvoirs,
 - la durée de son mandat : la durée légale est de maximum trois ans et

- les modalités de renouvellement de celui-ci,
- les modalités du renoncement éventuel de son contrat
- Si l'Association des copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation.
- Si le syndic résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, il sera redevable à l'Association des copropriétaires de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable à l'Association des copropriétaires dans les 15 jours de la décision de résiliation
- les obligations consécutives à la fin de sa mission.

Article 22

- L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit des intérêts communs, voire exceptionnellement privatifs : dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 §1 - 1° e) du Code civil.
- Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.
- L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points de l'ordre du jour qu'ils aient été représentés ou non.
- La première assemblée générale nommera deux mandataires chargés de procéder dans les six mois au plus tard à la réception définitive des parties communes contradictoirement avec l'Architecte de l'immeuble qui en dressera le constat et avec le constructeur. À défaut de quoi, la réception définitive sera censée de plein droit avoir été effectuée.

Article 23

- L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération liégeoise aux jour, heure et lieu désignés par le syndic ou celui qui en fait les fonctions durant la deuxième quinzaine de février.
- En dehors de cette réunion, l'assemblée est :

- ~~* Convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;~~
- ~~* Convoquée par le syndic sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaire qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à La Poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui même l'assemblée générale.~~
- ~~* De plus, tout copropriétaire peut demander au Juge de Paix du lieu de situation de la résidence d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.~~
- ~~La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquelles aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du Conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.~~
- ~~La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.~~
- ~~La convocation est effectuée par lettre recommandée à La Poste, à moins que les destinataires n'aient acceptés, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. En effet, chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires doit informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse car à défaut les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.~~
- ~~Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.~~
- ~~À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le Conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire suivante.~~

- Les frais administratifs afférents à la convocation sont à charge de l'association des copropriétaires.
- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Ces points ne pourront viser que ce qui concerne la copropriété sauf en ce qui concerne l'article 577-7 §1-1° e) du Code civil.
- Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre le propriétaire, l'architecte de l'immeuble et la Société constructeur sauf ce qui concerne l'article 577-7 §1-1° e) du Code civil.
- Les délibérations ne pourront porter que sur les points de l'ordre du jour : cependant, il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire sauf si tous les copropriétaires sont présents et sont d'accord.

Article 24

- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.
- Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotes-parts dans les parties communes.
- Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.
- La procuration désigne nommément le mandataire.
- La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.
- Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres propriétaires présents ou représentés.
- Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote, si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pourcent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.
- Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée générale.

- Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.
- En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires, jusqu'à décision définitive.
- En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage, le droit de participation aux délibérations est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.
- Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peut participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier.
- Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celle-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.
- La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès verbal de son élection devra être annexée au procès verbal de l'assemblée générale.

Article 25

- Chaque assemblée, , désigne un président, deux assesseurs et un secrétaire à la majorité absolue des voix parmi les copropriétaires.
- Le syndic ne peut être ni président, ni assesseur, ni secrétaire : il ne peut que rédiger que les procès verbaux d'assemblées générales.

Article 26

Le Bureau de chaque assemblée générale est composé du Président assisté de deux assesseurs et du secrétaire.

Article 27

~~Il est tenu, une feuille de présence qui est certifiée par le Président, les assesseurs et le syndic.~~

Article 28

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

~~L'assemblée générale décide :~~

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

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

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

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

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

- ~~d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4 du Code civil ;~~

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

2° à la majorité des quatre cinquième des voix :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~Cet acte contient :~~

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

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

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

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

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

- Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.
- Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.
- Toute décision de l'assemblée générale peut être directement opposée par ceux à qui elle est opposable. Elle est opposable à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :
- En ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession de son droit, de l'existence du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic par lettre recommandée à La Poste ; le concédant est responsable, vis à vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage et du retard ou de l'absence de communication ;
- En ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à La Poste.
- Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.
- Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au Juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou

~~toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.~~

- ~~— L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.~~
- ~~— Le Juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.~~
- ~~— Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédé à des tiers sur son lot privatif.~~

Article 29

~~Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de dix/millièmes dans la copropriété.~~

Article 30

- ~~— L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.~~
- ~~— Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus des trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes.~~
- ~~— Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriétés dont ils sont titulaires.~~
- ~~— L'assemblée oblige, par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.~~

Article 31

~~Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.~~

Article 32

- ~~— Le syndic consigne les décisions d'assemblée générale ordinaire et extraordinaire ainsi que celles visées par le référendum écrit, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celle-ci, dans le même délai aux copropriétaires et aux autres~~

~~syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.~~

- ~~Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.~~
- ~~À la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.~~
- ~~Le registre dans lequel sont consignées les décisions de l'assemblée générale est déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.~~

Article 58 **16**

- ~~À l'exception des appartements du rez-de-chaussée dont la destination est ci-dessus spécifiée, la partie résidentielle de l'immeuble est destinée à servir de « résidence privée » ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers » lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que sa destination même cherche à éviter.~~
- ~~Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :~~
 - ~~1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;~~
 - ~~2) aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;~~
 - ~~3) aucun dépôt de marchandises ;~~
 - ~~4) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ou aux copropriétaires ;~~
 - ~~5) aucun moteur à l'intérieur des appartements et locaux, autres que ceux destinés à l'usage ménager lesquels devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasites ;~~
 - ~~6) aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés ;~~
 - ~~7) aucune réunion publique ; aucun débit de boissons ;~~
 - ~~8) aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat ;~~
 - ~~9) aucun institut de culture physique, de gymnastique ;~~

10) aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse ;

11) aucun salon de coiffure, institut de beauté, de massage ou similaire.

- Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif. Les médecins ne sont admis à exercer leur profession que dans les appartements du rez-de-chaussée.
- L'exercice de professions libérales est autorisé, pour autant que cet exercice ne nécessite que l'occupation d'un personnel très réduit et que les locaux utilisés à cet effet ne soient pas accessibles au public.

Règles de vie à l'intérieur de la résidence, pour les appartements résidentiels

Article 59 **17**

- Il est arrêté entre tous les copropriétaires d'appartements résidentiels un règlement d'~~ordre intérieur~~ de vie à l'intérieur obligatoire pour eux et leurs ayant-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des propriétaires aux conditions légales de quorum et de vote.
- Les dispositions de ce règlement d'~~ordre intérieur~~ sont applicables, sauf clauses contraires, aux appartements du rez-de-chaussée.
- Les modifications à ce règlement d'~~ordre intérieur~~ de vie devront figurer à leurs dates, dans les procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial « LIVRE DE GERANCE » tenu par le gérant **syndic** et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble (acte de base), le règlement d'~~ordre intérieur~~ règlement général de copropriété et les modifications y apportées, le règlement de vie ci-dessus et les décisions d'assemblée générale.

SECTION I - Entretien

Article 60 **18**

- Les travaux de peinture aux façades, tant derrière que devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous les directives du syndic.
- Le syndic surveille l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses, prend toutes mesures et décide de tous travaux à cet effet.

- Quant aux autres 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 manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.
- Ceci s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.

Article 61 19

Les propriétaires d'appartements devront faire ramoner les cheminées, poêles, fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire, et en tous cas au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au syndic.

SECTION II - Aspect

Article 62 20

- Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses de la façade principale, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes ou réclames, garde-manger, linge ou autres objets, à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements.
- Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.
- A la porte d'entrée et dans le hall d'accès, il ne peut être placé de plaque professionnelle sauf autorisation de l'assemblée générale et aux conditions qu'elle déterminera.
- Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.
- Les propriétaires des appartements du rez-de-chaussée pourront apposer à leur entrée particulière une plaque professionnelle dont les dimensions et la présentation devront être approuvées par l'Architecte de l'immeuble.
- Il est interdit de sécher des linge soit aux fenêtres, soit aux terrasses et de laisser couler ou rejoaillir de l'eau sur les étages inférieurs.
- Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres seront d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté.

SECTION III - Ordre à l'intérieur

Article 63 21

Les copropriétaires d'appartement ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les parties communes et sur les balcons et terrasses.

Article 64 22

- Les parties communes notamment le hall d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit., même au titre de décoration
- L'AG du 8.2.2011 a décidé qu'il était interdit de placer des hottes à évacuation extérieure sur une gaine technique commune équipée de conduites de gaz, d'électricité, etc....

Article 65 23

- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.
- Il ne pourra être fait ni lavage ni étendage de linge sur les balcons et terrasses extérieures.

Article 66 24

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexible ; les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.

Article 67 25

- Les copropriétaires de même que les locataires ou leurs ayants droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu que si le propriétaire de l'animal est un occupant non propriétaire, le propriétaire du bien sera débiteur solidaire des sommes dues au titre de réparations des éventuels dégâts causés par l'animal.
- étant entendu au surplus que Le syndic a tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants., en ce compris décider seul d'agir en justice pour obtenir un jugement condamnant le propriétaire de

l'animal à éloigner ce dernier de la résidence, le cas échéant sous peine d'une astreinte en cas de non application du jugement à intervenir.

Article 6 : Règlement d'ordre intérieur

- ~~Les propriétaires/locataires sont autorisés à posséder un animal.~~
- ~~Toutefois, si cet animal se révélait être source de trouble ou de nuisance dans l'immeuble par bruits, odeurs ou autres, son propriétaire s'exposerait à toutes mesures envisageables par le conseil de gérance.~~
- Il est demandé aux propriétaires d'animaux de les gérer en **personne prudente et raisonnable** (anciennement « bon père de famille ») et notamment :
 - de les tenir en laisse ou sur les bras dans les parties communes ;
 - d'enlever et de nettoyer les éventuels déchets organiques laissés dans les parties communes.

Article 68 — 26

- L'usage exagéré d'instruments sonores sera réprimé. L'usage de ces instruments est en principe limité entre dix heures du matin et ~~dix~~ **22** heures du soir.

SECTION IV - Moralité et tranquillité bonne tenue de l'immeuble

Article 69 — 27

- Les appartements d'habitation doivent être uniquement réservés à la résidence privée, sous réserve des dispositions de l'article ~~58~~ **16** relatives aux appartements du rez-de-chaussée et à l'exercice de professions libérales.
- Les appartements quels qu'ils soient ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue ou qui soit contraire à la morale.
- Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants droit devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

Article 70 — 28

- ~~Les baux d'appartements d'étages consentis par les propriétaires d'appartements d'habitation devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée, dans le cadre de l'article~~

~~cinquante huit du règlement et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait, sans préjudice de tous dommages intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion de celui-ci.~~

~~Tous pouvoirs sont ici donnés au gérant pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont s'agit stipule en outre qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue. Les baux devront également contenir la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction ci-dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entières.~~

~~Les dispositions du présent article concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble s'appliquent à toutes les parties de l'immeuble.~~

- Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, qui serait en opposition avec le caractère d'occupation, les dispositions des statuts (acte de base et règlement général de copropriété) 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 ou de l'occupation aux torts du titulaire de ce dernier ou cette dernière, et à l'expulsion de celui-ci : le syndic avertira le bailleur et le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, du ou des actes commis par le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, en violation des statuts et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, d'une action contre le bailleur ou le propriétaire pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et à ses torts.
- Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.
- Les propriétaires - bailleurs auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée ou de départ de leurs locataires ou occupants ainsi que les coordonnées de ces derniers.

- Les bailleurs ou propriétaires seront tenus responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris dommages et intérêts, qui pourraient être dues à l'association des copropriétaires par leurs locataires, tout visiteur des bailleurs ou des locataires, tout membre de personnel au service des bailleurs ou des locataires.
- Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.
- Les propriétaires devront transmettre à la signature du bail, le règlement général de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale qui les concernent aux locataires, puis ultérieurement les modifications concernant le ERGC et le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale qui les concernent, prises ultérieurement à la création du droit personnel.
- Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.
- La présente disposition s'applique mutatis mutandis en cas de baux verbaux.

Article 71—29

Les copropriétaires, quels qu'ils soient et leurs ayants droit, devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie.

Article 72—30 : Usage des appareils communs

- L'usage des appareils de chauffage et autres appareils communs et l'emploi des ascenseurs seront réglementés par l'assemblée des propriétaires.
- L'utilisation des ascenseurs pour les déménagements et emménagement est interdite.

SECTION V

Article 1 31

- Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur règlement général de copropriété obligatoire pour eux, leurs ayants-droit et leurs locataires.
- Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue légale des voix présentes ou représentées au moment du vote.
- Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

- 
- Le propriétaire/locataire s'engage à se soumettre aux modifications et aux nouvelles prescriptions qui seraient introduites dans le présent règlement.
 - Toute modification du présent règlement fera l'objet d'une notification écrite aux locataires/propriétaires et sera immédiatement d'application.
 - A défaut de respecter les dispositions reprises dans ce ~~règlement d'ordre intérieur~~ ~~règlement général de copropriété~~, le ~~conseil de gérance syndic~~ se réserve le droit de constituer un dossier à charge du locataire/propriétaire défaillant.

Article 2 **32**

- 
- 
- 
- Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
 - Les propriétaires sont tenus d'informer le ~~conseil de gérance syndic~~ de l'identité et des coordonnées des occupants.
 - Le ~~syndic et/ou le~~ propriétaire portera à la connaissance des locataires le présent ~~règlement d'ordre intérieur~~ ~~règlement général de copropriété~~ ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser **et l'acte de base pour la partie qui le concerne**.

Article 3 **33**

- 
- Les propriétaires/locataires de l'immeuble devront occuper le logement et en jouir suivant la notion de **personne prudente et raisonnable** (anciennement « bon père de famille »)
 - Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service ou visiteurs.
 - Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants.
- * À cet effet, les occupants devront prendre les dispositions utiles de protection et d'isolation phonique dans l'emploi des machines utilisées.
- * Ils devront également prendre les dispositions utiles lors d'organisation occasionnelle de soirées festives, ... pouvant entraîner des nuisances, notamment sonores.

* Dans ce cadre, il est demandé aux occupants et à leurs visiteurs de ne pas dégrader les parties communes et de respecter la quiétude de l'immeuble pendant la nuit.

Article 4 **34**

- Tant l'aménagement que le déménagement des appartements doit s'effectuer de préférence soit par l'extérieur soit par les escaliers. Il est interdit d'utiliser l'ascenseur.
- Le propriétaire/locataire supportera toutes dégradations, tant intérieures qu'extérieures, causées à l'immeuble à l'occasion d'un aménagement ou déménagement, fussent-elles imputables à des ouvriers-déménageurs.

Article 5 **35**

- Pour des raisons de salubrité et de sauvegarde de l'environnement, le propriétaire/locataire est tenu d'évacuer les ordures ménagères et de respecter les normes de récoltes sélectives, aux jours et endroits prévus à cet effet (cave étage -1).
- Les déchets ménagers et divers (cartons, PMC,...) seront obligatoirement conditionnés suivant le règlement communal en vigueur.
- S'il a des objets encombrants, l'occupant est tenu de faire soit appel au service d'enlèvement gratuit de ceux-ci soit de les déposer directement à l'extérieur aux jours prévus (un jour par trimestre) par le règlement communal en vigueur (distribué annuellement par la ville de Liège).
- Il est demandé aux propriétaires/locataires de ne pas déposer d'encombrants dans le local « papier » (cave - étage -1).

Article 5 bis **36**

- Dans la mesure du possible, il est demandé aux occupants de veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé ou abandonné aucune matière ou denrée en voie de décomposition trop avancée.
- En outre, les appartements, terrasses et balcons du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté. Les occupants de l'immeuble sont, par conséquent, tenus de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter la venue d'oiseaux, d'insectes, de cafards,...sur les terrasses, balcons et partie communes.

Article 7 **37**

- Les propriétaires/locataires et visiteurs de ceux-ci sont tenus de respecter toutes les mesures en matière de « Prévention Incendie ».

- Les extincteurs, alarmes,... ainsi que tous les autres éléments de « prévention incendie » doivent toujours être accessibles et être maintenus en bon état de fonctionnement.
- En cas d'incendie maîtrisé ou non, d'inflammation d'objets quelconques pouvant induire un incendie,...le locataire/propriétaire est tenu d'en informer au plus vite le conseil de gérance.
- En cas d'incendie, les occupants sont tenus :
 - d'actionner les alarmes incendies prévues à cet effet ;
 - de ne pas utiliser les ascenseurs ;
 - de suivre les instructions des pompiers.

Article 8 **38**

IL EST INTERDIT :

- de faire sécher du linge aux fenêtres, aux balcons, le long des façades à rue ;
- de jeter des eaux usées, des ordures, des mégots de cigarettes, de la nourriture pour oiseaux,... par les fenêtres et balcons ;
- de jeter des ordures ou déchets ou graisse (AG 22.2.2017), dans les WC dans les sterfputs, canalisations, dans les cours, ou sur les trottoirs ;

A ce sujet, l'AG du 25.2.1999 a décidé que les sacs-poubelles jaunes que chaque occupant doit acheter individuellement doivent être déposés dans la cave réservée à cet effet, tandis que les sacs bleus sont achetés collectivement et sont mis à disposition dans la cave poubelles

- de laisser stationner des motos, vélos, voitures d'enfants,... en dehors des endroits prévus à cet effet (local vélos - conciergerie). Ce local est mis à disposition des occupants pour le rangement des cycles utilisés fréquemment ;
- de séjourner dans les communs extérieurs (hall d'entrée, couloirs, escaliers, paliers, ascenseurs,...). Il est d'ailleurs recommandé aux occupants de ne pas ouvrir la porte aux inconnus (même via parlophone) ;
- de placer des paraboles en façade et sur le toit ;
- de circuler sur les toitures ;

- d'utiliser le matériel propre à l'immeuble (les fusibles des communs,...) pour son usage personnel ;
- de fumer dans les parties communes.
- de faire des travaux entre 20h et 7h en semaine et le WE

CHAPITRE III - Charges communes - Répartition des charges et des recettes communes

Article 33 **39**

Les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble se répartissent en principe et sauf les exceptions prévues au présent règlement, entre les copropriétaires, proportionnellement au nombre de dix millièmes que chacun possède dans la copropriété.

Article 34 **40**

- En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité, de calories pour le chauffage central, s'il est placé des décompteurs de calories, d'énergie quelconque et autres, sont payées par le propriétaire.

Des branchements avec le compteur seront établis dans chaque propriété privative pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de fluide.

- Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges du chauffage central.
- Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général, réglée par les soins du syndic et répartie par ce dernier entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.

Article 34 bis **41 : Répartition des frais de chauffage**

- Les frais de chauffage visés au présent article portent uniquement sur les achats de combustible (mazout).
- Les achats de mazout sont faits par la gérance ainsi que les paiements en résultant. La Gérance répartit les montants de ces achats comme suit :

A. 40 % au prorata de la superficie, terrasse non comprise de chaque appartement, suivant indication de l'Architecte.

Ces 40 % se justifient comme suit :

- * 20 % en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs des chaudières et des calories perdues dans la cheminée.
- * 20 % affectés au chauffage des parties communes, conciergerie, hall d'entrée, cage d'escaliers et colonnes communes montantes et descendantes traversant les parties privatives.

B. 60 % au prorata des indications relevées aux compteurs de chaleur.

- La consommation en fluide électrique alimentant les appareils divers de la chaufferie (brûleurs et circulateurs) est enregistrée par le compteur commun de force motrice qui enregistre également la consommation des moteurs d'ascenseur.

La dépense d'électricité relative au chauffage est donc commune et répartie au prorata des quotités attribuées dans la copropriété à chaque appartement (appartements du rez-de-chaussée et appartements d'étages).

- La même répartition est établie pour la consommation d'eau servant à l'alimentation des chaudières et au remplissage de l'installation entière.
- Pendant la période de chauffage et notamment pendant les périodes d'hiver et de froid, les occupants devront veiller à maintenir dans les locaux une température normale et maintenir en conséquence, suffisamment de radiateurs ouverts.
- Les copropriétaires ont l'obligation de placer sur les radiateurs de leur appartement, des humidificateurs de façon à maintenir une humidité ambiante dans leurs locaux et d'éviter ainsi le travail des parquets et menuiseries, dû à l'assèchement de l'air. (Acte modificatif du 1^{er} avril 1963)

Article 35 42

Les charges nées des besoins communs de même que les charges d'entretien et de réparations communes, ainsi que les frais d'entretien des choses communes sont supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article 9 l'acte de base, compte tenu des exceptions visées au présent règlement.

Article 36 43

- Sont rangées, les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives, dans les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble et supportées par les

 copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article 9 **l'acte de base**, compte tenu cependant des dispositions de l'article 19 **14-ci-dessous** relatives à la répartition des charges de la conciergerie et de l'article 37 bis **41** relatives à la répartition des frais de chauffage :

- 1) Les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble.
- 2) Les frais d'administration et de gérance, les frais d'assurance de l'immeuble, les charges de la conciergerie, le chauffage, l'électricité, l'eau mais non le gaz pour la conciergerie.
- 3) Les charges du chauffage et les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations de chauffage.
- 4) Les charges d'éclairage et d'entretien des escaliers, cage d'escaliers, paliers d'accès et dégagements y compris le hall d'accès, les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparations et d'assurance des ascenseurs étant fait observer que les appartements du rez-de-chaussée n'interviennent pas dans la catégorie des dépenses reprises ci-dessus sous le présent alinéa 4.

5/ Les consommations d'eau pour les parties communes.

En ce qui concerne la conciergerie

- Les charges de la conciergerie se répartissent entre les copropriétaires comme suit (Article 19):
 - chaque propriétaire d'appartement d'étage intervient pour une part égale.
 - En cas de réunion en un appartement unique des deux appartements d'un étage ou d'aménagement d'un appartement DUPLEX, cette part sera du double de celle d'un appartement.
 - En cas d'aménagement d'un étage en un grand appartement et en studio, la part de ce dernier dans les charges de la conciergerie sera de la moitié de celle de l'appartement.
- Les appartements du rez-de-chaussée interviennent (acte modificatif du 1er avril 1963) l'un et l'autre dans ces charges, pour une quotité égale aux deux tiers de celle d'un appartement.

 C'UD puisque la conciergerie est utilisée comme local-vélos ? [LD6]

Réparations

Article 37 **44**

Les réparations et travaux seront en trois catégories :

- Réparations urgentes
- Réparations indispensables mais non urgentes.
- Réparations et travaux non indispensables.

Article 38 : Réparations urgentes

~~Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons de conduites d'eau et de gaz, les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, les dégâts de l'ascenseur, etc., le syndic aura pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation à l'assemblée générale ; si cette autorisation est demandée, les travaux seront décidés à la majorité absolue des voix.~~

Article 39 : Réparations indispensables mais non urgente

~~Ces réparations sont décidées par le syndic ou par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix s'il s'agit d'actes d'administration simple ; et par l'assemblée générale uniquement à la majorité des trois quarts des voix s'il s'agit d'actes allant au delà de l'administration simple.~~

Article 40 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque

~~Ces travaux et réparations devront être décidés par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des copropriétaires. Si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux appartements d'habitation, la majorité sera la même. Si les frais sont supportés par certain(s) copropriétaire(s), la majorité devra être de quatre cinquièmes des voix. Si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux propriétaires des appartements du rez-de-chaussée, la majorité sera des trois/quarts des voix.~~

Article 41

- ~~— Les copropriétaires devront donner accès par leurs propriétés pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes : ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant leurs locaux.~~
- ~~— Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient~~

- ~~horizontales ou verticales, de passer par sa propriété, ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.~~
- ~~— À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra cependant être exigé pour les appartements du premier juillet au premier octobre.~~
- ~~— Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou le recrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.~~
- ~~— Les copropriétaires devront supporter sans indemnisation toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.~~
- ~~— Les frais de peinture et le recrépissage des façades sont considérés comme charges communes.~~

Article 42 — 45 : Répartition des dépenses du téléphone

- Les frais du téléphone commun, s'il en existe un, se répartiront par part égale, entre les propriétaires d'appartements, branchés au tableau de l'immeuble.
- Chaque propriétaire d'appartement est libre de se relier ou non, au tableau de l'immeuble, ou directement au réseau général, en supportant lui-même les frais correspondants. Une prise de téléphone-État est prévue dans chaque appartement.
- Dans le cas de l'installation d'un appareil de type taximètre, les communications individuelles se règlent immédiatement par les intéressés au prix fixé par le syndic. Les frais d'installation de l'appareil et frais autres que les communications rentrent dans les charges communes et sont supportés par part égale entre tous les copropriétaires d'appartements.

Article 43 — 46 : Répartition des charges d'impôts

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans le bien commun fixé à l'article 9 *l'acte de base*.

Article 43 BIS : Actions en justice

- ~~— L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.~~
- ~~— Nonobstant l'article 577-5, §3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la~~

sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

- Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.
- Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.
- Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.
- Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.
- Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.
- Tout copropriétaire peut également demander au Juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.
- Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.
- Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.
- Dès qu'il a intenté l'une des actions visées ci dessus, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.
- Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier :
 - 1° la répartition des quotes parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au Juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.
- Par dérogation à l'article 577-2, §7 du Code civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le Juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.
- Par dérogation à l'article 577-2, §7 du Code civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.
- Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision. Le Juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article 43 TER : Conseil de copropriété

- L'immeuble disposant d'au moins vingt lots sans tenir compte des caves, garages et parking, le Conseil de copropriété est obligatoire.
- L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois/quarts des voix de la création et de la composition d'un Conseil de copropriété, exclusivement composé de

~~copropriétaires qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de celles du commissaire aux comptes.~~

- ~~À cet effet, le Conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.~~
- ~~Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le Conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.~~
- ~~Le Conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.~~
- ~~Les membres du Conseil de copropriété sont élus à la majorité absolue des voix.~~
- ~~Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.~~

Article 43 QUATER : Commissaire aux comptes

- ~~L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue des voix un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et compétences sont déterminées par le règlement de copropriété :~~
- ~~analyser les comptes annuels de la copropriété ainsi que toutes pièces comptables utiles et nécessaires pour ce faire, de manière à attester l'exactitude desdits comptes.~~
- ~~et de faire rapport lors de l'assemblée générale annuelle de la vérification des comptes établie par le syndic, en émettant un avis quant à l'exactitude de ces comptes~~

Article 44 47 : Responsabilité civile et autres charges

- ~~La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble seront supportées, compte tenu des dispositions des articles 33 39 à 36 43 du présent règlement en ce qui concerne les charges, par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article 9 l'acte de base, pour autant évidemment qu'il s'agisse des choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui~~

dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit aux articles 47 à 57 ~~50 à 59~~.

Article 45 — 48

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

Recettes - Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve

Article — 49

- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à sa part dans le bien commun fixée à l'article 9 l'acte de base.

- Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

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

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

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

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

des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

- Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.
- Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale ; le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

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

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

Assurance et reconstruction

Article 47 **50**

L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants agréés par celle-ci.

Article 48 **51**

- L'assurance, tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, par tous les copropriétaires et par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte de loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.
- Le syndic devra faire, quant à l'assurance de la « Résidence SPLENDID » toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun (l'article 9 l'acte de base)

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

Article 49 **52**

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

Article 50 **53**

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

Article 51 **54**

- Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement et à ses frais, son mobilier, à une compagnie solvable, contre l'incendie ; les explosions de gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage.
- Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du syndic.

Article 52 **55**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence de deux copropriétaires, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 53

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

~~a) Si le sinistre est partiel, la reconstruction ne sera possible que si elle est décidée par l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix ; dans ce cas, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.~~

~~Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.~~

~~Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leur part dans le bien commun fixé à l'article 9 **l'acte de base**.~~

- b) Si le sinistre est total, la reconstruction ne sera possible que si elle est décidée par l'assemblée générale à l'unanimité des copropriétaires ; dans ce cas, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble.

~~En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit de ces travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des quotes-parts de chacun dans le bien commun fixées à l'article neuf et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit, à défaut de versement dans ledit délai.~~

~~Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin si l'assemblée générale le décide à l'unanimité des copropriétaires et les choses communes seront partagées ou licitées : l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun fixées à l'article 9 **l'acte de base**~~

Article 54—56

- a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs propriétés privatives, il leur appartient de les assurer à leurs frais à la Compagnie assurant l'immeuble ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.
- b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à la Compagnie assurant l'immeuble, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 55—57 : Accidents

- Une assurance devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger : Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.
- Les charges de cette assurance dont le montant sera fixé par l'assemblée générale, incomberont aux copropriétaires des appartements des étages.

- 
- Les primes seront payées par le syndic et supportées dans la proportion des quotes-parts de chacun des propriétaires de ces appartements dans les charges prévues à l'article 36 **43** numéro 4.

Article 56 – 58

- Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents de travail pouvant survenir au concierge et à ses aides en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.
- Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque. Elle sera contractée par tous les propriétaires et fera partie des charges communes.
- Il sera également contracté une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (~~article 1382 et suivants du Code civil~~) chacun des copropriétaires étant considéré comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires à raison des accidents corporels ou matériel causés par le fait de l'immeuble.
- Les montants de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.
- Les primes des polices prévues au présent article seront payées par le syndic et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun fixé à l'article 9 **l'acte de base**.



Article 57 – 59

Les diverses assurances dont question dans la présente section seront contractées pour les durées à fixer par l'assemblée.

Article 57 BIS : Dissolution - Liquidation

Art. 577 12 du Code civil

- L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.
- La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâti n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.
- L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

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

Art. 577-13 du Code civil

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

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

Article 577 TER : Cessions

Art. 577-11 du Code civil

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

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

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

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

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

~~Les documents énumérés au §1^{er} sont demandés par le Notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.~~

~~Le Notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.~~

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

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

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

~~§3 En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le Notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destination des locaux

Article 58

~~À l'exception des appartements du rez de chaussée dont la destination est ci-dessus spécifiée, la partie résidentielle de l'immeuble est destinée à servir de « résidence privée » ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers » lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que sa destination même cherche à éviter.~~

~~Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :~~

- ~~1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;~~
- ~~2) aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;~~
- ~~3) aucun dépôt de marchandises ;~~
- ~~4) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ou aux copropriétaires ;~~
- ~~5) aucun moteur à l'intérieur des appartements et locaux, autres que ceux destinés à l'usage ménager lesquels devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasites ;~~
- ~~6) aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés ;~~
- ~~7) aucune réunion publique ; aucun débit de boissons ;~~
- ~~8) aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat ;~~
- ~~9) aucun institut de culture physique, de gymnastique ;~~
- ~~10) aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse ;~~
- ~~11) aucun salon de coiffure, institut de beauté, de massage ou similaire.~~

~~Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif. Les médecins ne sont admis à exercer leur profession que dans les appartements du rez de chaussée.~~

~~L'exercice de professions libérales est autorisé, pour autant que cet exercice ne nécessite que l'occupation d'un personnel très réduit et que les locaux utilisés à cet effet ne soient pas accessibles au public.~~

Règlement d'ordre intérieur

De la Résidence Splendid

Boulevard Piercot 48/50 - 4000 Liège



Article 59

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

~~Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur sont applicables, sauf clauses contraires, aux appartements du rez-de-chaussée.~~

~~Les modifications à ce règlement d'ordre intérieur devront figurer à leurs dates, dans les procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial « LIVRE DE GÉRANCE » tenu par le gérant et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées.~~

SECTION I - ENTRETIEN

Article 60

~~Les travaux de peinture aux façades, tant derrière que devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous les directives du syndic.~~

~~Le syndic surveille l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses, prend toutes mesures et décide de tous travaux à cet effet.~~

~~Quant aux autres 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 manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.~~

~~Ceci s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.~~

Article 61

~~Les propriétaires d'appartements devront faire ramoner les cheminées, poêles, fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire, et en tous cas au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au syndic.~~

SECTION II - ASPECT

Article 62

~~Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses de la façade principale, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes ou réclames, garde-manger, linge ou autres objets, à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements.~~

~~Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant. À la porte d'entrée et dans le hall d'accès, il ne peut être placé de plaque professionnelle sauf autorisation de l'assemblée générale et aux conditions qu'elle déterminera. Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.~~

~~Les propriétaires des appartements du rez-de-chaussée pourront apposer à leur entrée particulière une plaque professionnelle dont les dimensions et la présentation devront être approuvées par l'Architecte de l'immeuble.~~

~~Il est interdit de sécher des linge soit aux fenêtres, soit aux terrasses et de laisser couler ou rejoaillir de l'eau sur les étages inférieurs.~~

~~Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres seront d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté.~~

SECTION III - ORDRE INTÉRIEUR

Article 63

~~Les copropriétaires d'appartement ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les parties communes et sur les balcons et terrasses.~~

Article 64

~~Les parties communes notamment le hall d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.~~

Article 65

- ~~Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.~~
- ~~Il ne pourra être fait ni lavage ni étendage de linge sur les balcons et terrasses extérieures.~~

Article 66

~~Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexible ; les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.~~

Article 67

Les copropriétaires de même que les locataires ou leurs ayants droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et 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 syndic a tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants.

Article 68

L'usage exagéré d'instruments sonores sera réprimé. L'usage de ces instruments est en principe limité entre dix heures du matin et dix heures du soir.

SECTION IV - MORALITÉ ET TRANQUILLITÉ BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE

Article 69

- Les appartements d'habitation doivent être uniquement réservés à la résidence privée, sous réserve des dispositions de l'article cinquante-huit relatives aux appartements du rez-de-chaussée et à l'exercice de professions libérales.
- Les appartements quels qu'ils soient ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue ou qui soit contraire à la morale.
- Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants droit devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

Article 70

- Les baux d'appartements d'étages consentis par les propriétaires d'appartements d'habitation devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée, dans le cadre de l'article cinquante-huit du règlement et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait, sans préjudice de tous dommages intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion de celui-ci.
- Tous pouvoirs sont ici donnés au gérant pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont s'agit stipule en outre qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue. Les baux devront également contenir la

— déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction ci dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entières.

— Les dispositions du présent article concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble s'appliquent à toutes les parties de l'immeuble.

Article 71

Les copropriétaires, quels qu'ils soient et leurs ayants droit, devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie.

Article 72 : Usage des appareils communs

— L'usage des appareils de chauffage et autres appareils communs et l'emploi des ascenseurs seront réglementés par l'assemblée des propriétaires.

— L'utilisation des ascenseurs pour les déménagements est interdite.

SECTION V - CONCIERGE

Article 73

Le concierge assure le gardiennat de la Résidence et veille à la fermeture des accès. Le service du concierge consistera notamment :

- 1) à tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs escaliers, cours, poignées et ferrures des portes d'entrée, vitrages des escaliers, paliers et hall d'accès aux ascenseurs.
- 2) à assurer l'évacuation des ordures ménagères des appartements
- 3) à faire visiter les appartements en cas de location ou vente.
- 4) son service comportera plus généralement tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Article 74

— Le syndic, de même que le concierge, seront dépositaires des clefs des robinets des colonnes montantes et charger de fermer ceux-ci en cas d'accidents et de vider les eaux en cas de gelée. Ces clefs devront être conservées dans une armoire vitrée au bureau de la gérance ou dans la loge de la conciergerie. Les habitants de l'immeuble pourront y avoir accès sous leur responsabilité, en cas d'absence du syndic ou du concierge et d'urgence absolue.

Le concierge devra se conformer à tous les ordres qu'il recevra du syndic dont il dépend.

Article 75

Le syndic sera tenu de congédier un concierge, si l'assemblée générale des copropriétaires le décidait ; à son défaut, le congé sera valablement donné par la personne désignée par l'assemblée.

SECTION VII - GÉRANCE

Article 76

Art. 577-8 du Code civil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~1° (abrogé)~~

~~2° (abrogé)~~

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

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

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

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

~~7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire~~

~~8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble~~

- 9° ~~de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété~~
- 10° ~~de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;~~
- 11° ~~de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale~~
- 12° ~~de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi~~
- 13° ~~de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré~~
- 14° ~~de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières~~
- 15° ~~de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une Résidence Artois - Règlement général de copropriété page 54/59 01/09/2014 décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 77

~~Le syndic veillera notamment au bon entretien et au fonctionnement du chauffage central. Il fera mensuellement le relevé des indications des divers compteurs qui ne dépendent pas d'administrations ou sociétés productrices de fluides divers.~~

Article 78

~~Le syndic présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager qui lui remboursera sa part de dépenses.~~

Article 79

~~— Sauf exception reprise au second tiret, le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.~~

~~En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le syndic lui-même à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.~~

— Le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblées générales et des statuts, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.

CHAPITRE IV - Actions en justice

Article 60

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

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

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

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

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

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

- e) Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le Juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le Juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

- f) Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

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

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

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

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

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

j) Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier :

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

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

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

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



Article 61

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

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

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalemen 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 totalemen 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 VI - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort

Article 62

- a) Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :
 - 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
 - 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises ;
 - 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
 - 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
 - 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à

l'alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o, 3^o et 4^o. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

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

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

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

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

—

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

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

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

- Lors de la passation de l'acte authentique, le Notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaire 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.
 - A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

CHAPITRE VII - Solidarité pour le paiement des charges

Article 63

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidiairement 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 VIII - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues

Article 64

* Dans les statuts initiaux, il était prévu que :

Article 80 : Provision à verser au syndic (de l'ancien règlement général de copropriété)

~~À défaut par un copropriétaire de régler son dû dans la quinzaine de l'envoi du compte, celui-ci sera majoré au profit du fonds commun d'une pénalité d'un demi pour cent par quinzaine de retard sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine étant due en entier.~~



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.

- Le syndic ouvrira un compte en banque sous le nom de l'association des copropriétaires et avec la mention « Gérance de la Résidence SPLENDID ».
- Ces provisions seront à verser par chaque propriétaire suivant ses droits dans les parties communes, sur invitation et suivant indication du syndic.
- La somme à payer sera celle réclamée par le syndic, l'assemblée générale fixant le quantum suivant les besoins de l'immeuble.
- Ces provisions resteront toujours au compte Gérance de l'Immeuble et chaque propriétaire soldera le compte des dépenses lui présenté, même si ce compte était apparemment inexact, la rectification pouvant se faire immédiatement après la vérification.

CHAPITRE IX : Divers

Article 81 — 65: Compétence - Élection de domicile

Tous les litiges généralement quelconques seront de la compétence des Tribunaux de Liège.

Article 66

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 67

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.

Article 68 : Dispositions générales

~~Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté est déposé au rang des minutes de Maître DETIENNE, Notaire à Liège, il en sera imprimé des exemplaires qui seront remis aux mains de chacun des copropriétaires.~~

- ~~Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, devra être inséré en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble et dans ceux concédant à titre de bail ou autrement la jouissance des appartements.~~
- ~~Les contractants pourront cependant ne pas insérer le règlement dans leur contrat, s'ils y déclarent que chacun d'eux en a parfaitement connaissance et qu'ils s'y soumettent entièrement, en ce cas, le règlement pourra être simplement rappelé.~~
- ~~Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de Juridiction à Liège, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble.~~

Article 81 BIS : Publicité

Art. 577-8 §2 du Code civil

~~§2 Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires. L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.~~

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

Art. 577-8 §4 11° du Code civil

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

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

Art. 577-10 §4 2° al 3 du Code civil

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

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

~~2° ...~~

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

~~L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision. Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.~~

Article 81 TER : Solidarité

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

Article 81 QUATER : Déménagement

Art. 577 10 §1er/1 et §4 2° al final du Code civil

...

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

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

...

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

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

2° ...

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

~~Chaque partie fait élection de domicile en l'immeuble « Résidence SPLENDID » Boulevard Piercot, 48/50 à Liège.~~

ANNEXE à l'ACE DE BASE de la Résidence « SPLENDID » du onze janvier mil neuf cent soixante-trois et signé « ne varietur » par la Société comparante audit acte.

Règlement d'ordre intérieur ADK

De la Résidence Splendid

Boulevard Piercot 48/50- 4000 Liège



Le présent Règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, il est matérialisé en caractères italiques.

Préalable

SOUS-SECTION VI - DU CARACTÈRE IMPÉRATIF ARTICLE 3.100 DU CODE CIVIL

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les dispositions visées aux 1[°], 2[°] et 3[°] de l'article 3.85 §3 nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

Opposabilité

Article 3.93 §5 du Code civil

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

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la documentation patrimoniale :

1[°] en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au §4 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

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

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

A. Obligations légales

Article 3.85 §3- 1° - 2° - 3° du Code civil

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

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

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

a) Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires

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

b) Procurations - restrictions

Article 3.87 §7 du Code civil

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les instructions éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relève exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire se tient durant la **deuxième quinzaine du mois de février** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.



d) Convocations

Article 3.87 §3 du Code civil - extrait :

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

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

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Le cas échéant, ceci se voit limité au pli ordinaire ou au courriel.

Article 3.87 §3 du code civil dernier aliénas - extrait :

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

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

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

e) Ordre du jour

Article 3.87 §3 - alinéa 1 du Code civil - extrait :

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du Conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 3.87 §4 Code civil :

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le Conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au §3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

f) procès-verbal & montant des marchés

– Procès-Verbal

Article 3.87 §10 du Code civil :

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

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

Article 3.87 §12 du Code civil :

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, §4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, §1^{er}, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Article 3.93 §4 du Code civil :

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

– Montant des marchés

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

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



Le montant des marchés voté lors de l'assemblée du 8.2.2011 a été fixé à 50.000 €

Quand ce montant est atteint, l'AG du **A COMPLETER** a décidé qu'il fallait lever **A COMPLETER** devis

Article 3.89 §5 11^o du Code civil :

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

g) Délibération

– Droit de vote

Article 3.87 §6 - 1^{er} alinéa du Code civil - extrait :

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Le syndic ne dispose d'aucune voix, sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87§7 du Code civil.

Article 3.87 §9 du Code civil :

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

Article 3.87 §5 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Article 3.87 §6 2^e alinéa du Code civil - extrait :

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

– Quorum de présence - Deuxième assemblée

Article 3.87 §5 - alinéas 2 - 3 & 4 du Code civil :

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

h) Règles de majorité

– Majorité absolu

Article 3.87 §8 du Code civil :

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

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

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

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

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

Article 3.82 §2 - alinéa 2 du Code civil - extrait :

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

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du Conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » ou « contre ».

– **Majorités spéciales & Unanimité**

Article 3.88 §1^{er} 1[°] & 2[°] du Code civil :

L’assemblée générale décide :

– **À la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées :**

- a. de toute modification aux statuts pour autant qu’elle ne concerne que la jouissance, l’usage ou l’administration des parties communes sans préjudice de l’article 3.85, §2 ;*
- b. de tous travaux affectant les parties communes, à l’exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d’administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l’article 3.89, §5, 2[°] ;*
- c. du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l’article 3.89, §5, 2[°] ;*
- d. moyennant une motivation spéciale, de l’exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l’association des copropriétaires.*

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

– **À la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :**

- a. de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;*
- b. de la modification de la destination de l’immeuble ou d’une partie de celui-ci ;*
- c. de la reconstruction de l’immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;*
- d. de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;*
- e. de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;*
- f. de la modification des statuts en fonction de l’article 3.84, 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 - 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 :

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

- À l'unanimité des voix de tous les copropriétaires

Article 3.87 §11 du Code civil :

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

Article 3.88 2° h) du Code civil - extrait :

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

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

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

Article 3.97- alinéa 3 du Code civil - extrait :

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Article 3.88 §4 du Code civil :

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

- Exception prévue par la loi

Article 3.92 §5 du Code civil :

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

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

Article 3.92 §6 du Code civil :

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

- Nomination

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

– **Contrat écrit**

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

– **Durée du mandat**

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

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

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

– **Engagement du syndic**

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

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

– **Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

Article 3.89 §9 du Code civil :

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du Conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Article 3.89 §7 du Code :

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Article 3.89 §8 du Code civil :

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

– **Publicité**

Article 3.89 §2 du Code civil :

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

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

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

Article 3.89 §3 du Code civil :

Le ROI fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

– **Responsabilité - Délégation**

Article 3.89 §6 du Code civil :

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

– **Pouvoirs**

Article 3.89 §5 du Code civil :

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

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

- 2° *d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° *d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, §3 ;*
- 4° *de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*
- 5° *de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;*
- 6° *de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*
- 7° *de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;*
- 8° *de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*
- 9° *de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;*



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

- 10° *de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;*
- 11° *de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*
- 12° *de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*
- 13° *de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent un participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;*
- 14° *de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;*
- 15° *de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le*

montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

* Spécificités de la résidence

Article SEPTANTE-SEPT

Le syndic veillera notamment au bon entretien et au fonctionnement du chauffage central. Il fera mensuellement le relevé des indications des divers compteurs qui ne dépendent pas d'administrations ou sociétés productrices de fluides divers.

Article SEPTANTE-HUIT

Le syndic présente ses comptes ~~trimestriellement~~ à chaque propriétaire et usager qui lui remboursera sa part de dépenses.

Article SEPTANTE-NEUF

- Sauf exception reprise au second alinéa, le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le syndic lui-même à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.

- Le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblées générales et des statuts, et **du R.O.I** et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.

Article 3.93 §3 - alinéa 2 du Code civil :

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent

sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ & COMMISSAIRE OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

1. Conseil de Copropriété

- Constitution

Article 3.90 §1^{er} du Code civil - extrait :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un Conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Dans l'attente de la création et de la composition du Conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du Conseil de copropriété.

Article 3.90 §2 - extrait :

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un Conseil de copropriété.

- Mission légale

Article 3.90 §1^{er} du Code civil - extrait :

Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.

- Nomination

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du Conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

- Durée du mandat

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

Le mandat des membres du Conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

- Exercice de sa mission

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Pour exercer sa mission, le Conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

- Autre mission - Délégation

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

- Rapport annuel

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le Conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

2. Commissaire ou collège des commissaires

- Désignation

Article 3.91 du Code civil :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

– Candidature

À défaut de candidature de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

– Compétences - mission - rapport

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit doit être adressé au moins 8 jours avant de la date prévue de l'assemblée en vue d'y être présenté.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

B. Dispositions particulières de l'immeuble

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

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



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

En cas de contradiction entre le 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.