

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

2. et Règlement d'ordre intérieur.



De la Résidence THALYS

Rue Dartois, 45/50 ou 52 (?) 48 – 4000 Liège

BCE 0893 592 110

TABLE DES MATIÈRES

Acte de base	9
I. Exposé préalable	11
I. Description de l'immeuble	11
II. Acte de base	12
III. Modification d'un lot	12
I. Modification de l'acte de base.....	14
« CHAPITRE I - Exposé préalable	20
I. Description	20
II. Origine de propriété	21
III. Stipulations spéciales du titre de propriété	23
IV. Situation hypothécaire	24
CHAPITRE II - Statut immobilier	24
I. Déclaration d'intention - Dénomination	24
II. Renonciation partielle au droit d'accession	25
III. Permis de bâtir	27
IV. Plans	28
V. Composition de la résidence	29
CHAPITRE III – Servitudes – Réserve de créance de mitoyenneté	<u>4039</u>
I. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille propriétaire	<u>4039</u>
II. Arrêté ministériel classant les façades principales des immeubles sis 42 et 44 rue Dartois.....	<u>4140</u>
III. Servitudes reprises dans le titre de propriété de la C.G.E.R	41
IV. Servitudes relatives aux travaux aux parties communes et privatives	41
V. Travaux d'intérêt commun - Accès aux locaux privés	<u>4342</u>
CHAPITRE IV – Modifications à l'entité promotionnelle.....	<u>4443</u>
V. Association des copropriétaires et l'administration de l'immeuble	46
CHAPITRE I – L'association des copropriétaires	46
Dénomination	46

Durée	46
Siège.....	46
Objet	46
Patrimoine de l'association des copropriétaires	<u>4746</u>
Personnalité juridique - Composition	47
Règlement général de copropriété.....	48
TITRE I : Exposé général	49
Servitudes	49
I. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille propriétaire.....	49
II. Arrêté ministériel classant les façades principales des immeubles sis 42 et 44 rue Dartois	50
III. Servitudes reprises dans le titre de propriété de la C.G.E.R	51
IV. Servitudes relatives aux travaux aux parties communes et privatives	51
V. Travaux d'intérêt commun - Accès aux locaux privés	52
TITRE II - Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties privatives et communes	54
CHAPITRE I - Les parties privatives	54
1. Principe	54
2. Destination des lieux	55
3. Travaux aux parties privatives - Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble	56
4. Travaux d'intérêt commun - Accès aux locaux privés.....	58
5. Utilisation des emplacements de voitures et autres biens.....	59
6. Responsabilité des occupants - Clause du bail	62
7. Utilisation des autres parties privatives de l'immeuble - animaux	62
CHAPITRE II - Les parties communes	<u>6364</u>
Principe	<u>6364</u>
Entretien et réparations	64

Usage des appareils communs	64
Remplacement par PROXIMUS de câbles par de la fibre optique	64
TITRE III - Charges et recettes communes – comptabilisation – honoraires et dépens -solidarité pour le paiement des sommes dues- cessions entre vifs et à cause de mort - actions en justice.....	<u>6465</u>
CHAPITRE I - Les charges	<u>6465</u>
1. Définition.....	<u>6465</u>
2. Charges communes à l'ensemble du complexe réparties en dix mille/dix millièmes (ensemble des quotités des bâtiments principal et arrière (8.836 + 1.164)	65
3. Charges communes spéciales au bâtiment principal réparties en 8.836/8.836.....	66
4. Charges communes spéciales au bâtiment arrière réparties.....	<u>6667</u>
5. Charges communes spéciales aux emplacements de parking (432/4321°)	67
6. Charges communes spéciales à l'entité promotionnelle (7.960/7.9601) .	68
7. Répartition autre à intervenir	<u>6869</u>
8. Chauffage-eau-électricité-gaz.....	69
9. Procédures judiciaires – Honoraires et dépens.....	69
10. Comptabilisation des charges	70
11. Solidarité pour le paiement des sommes dues	71
12. Cession entre vifs et transfert pour cause de mort	<u>7172</u>
13. Actions en justice.....	<u>7879</u>
CHAPITRE-H VI- Les recettes	<u>8283</u>
TITRE IV - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des charges	83
CHAPITRE III VII - Travaux, réparations et entretien	<u>8485</u>
1. Généralités	<u>8485</u>
2. Genre de réparations et travaux aux communs	<u>8687</u>
3. Actes conservatoires et d'administration provisoire	<u>8889</u>

4. Autres réparations ou travaux	89
2. Travaux aux parties privatives	89
4. Servitudes relatives aux travaux aux parties communes et privatives <u>8990</u>	
5. 3. Nettoyage des communs et évacuation des ordures ménagères privées	<u>9091</u>
6. 4. Jardins communs avec ou sans jouissance exclusive.....	91
7. 5. Ramonage.....	<u>9192</u>
TITRE V - Divers	<u>9192</u>
CHAPITRE III - Travaux, réparations et entretien	92
1. Généralités	92
2. Genre de réparations et travaux aux communs	<u>9293</u>
Réparations et travaux urgents.....	<u>9293</u>
Réparations et travaux indispensables, mais non urgents.....	93
Réparations et travaux indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration	93
3. Actes conservatoires et d'administration provisoire	<u>9394</u>
4. Autres réparations ou travaux	<u>9394</u>
5. Servitudes relatives aux travaux aux parties communes et privatives	94
5. Nettoyage des communs et évacuation des ordures ménagères privées 95	
6. Jardins communs avec ou sans jouissance exclusive	<u>9596</u>
7. Ramonage	96
TITRE VI - Assurances - Responsabilités -Dommages à l'immeuble	96
1. Généralités	96
2. Types d'assurances	97
3. Biens et capitaux à assurer	98
4. Assurances complémentaires	<u>9899</u>
5. Primes et surprimes.....	<u>9899</u>
6. Responsabilité des occupants - Clause du bail	99
7. Franchises.....	<u>99100</u>

8. Sinistres - Procédures et indemnités.....	<u>99</u> <u>100</u>
Solidarité divise des copropriétaires	<u>104</u> <u>102</u>
III. Déclarations finales	<u>104</u> <u>102</u>
1. Destination des lieux	<u>104</u> <u>102</u>
2. Dispense d'inscription d'office	<u>105</u> <u>102</u>
3. Frais	<u>105</u> <u>103</u>
4. Droit d'écriture	<u>105</u> <u>103</u>
5. Identité des représentants de la comparante	<u>105</u> <u>103</u>
6. Déclarations de la comparante	<u>105</u> <u>103</u>
Règlement d'ordre intérieur	<u>106</u> <u>104</u>
Actions en justice - Frais	<u>107</u> <u>105</u>
SECTION II - Service et administration de l'immeuble	<u>107</u> <u>105</u>
A. L'assemblée générale	<u>107</u> <u>105</u>
Article 1 : Participation aux délibérations des assemblées générales	<u>107</u> <u>105</u>
Article 3 : Contenu des convocations aux assemblées générales ..	<u>108</u> <u>106</u>
Article 4 : Convocation : comment ? où ?	<u>109</u> <u>107</u>
Article 5 : Délai de convocation des assemblées générales	<u>109</u> <u>108</u>
Article 6 : Assemblée générale	<u>111</u> <u>109</u>
Article 7 : Présidence de l'assemblée générale	<u>111</u> <u>109</u>
B. Syndic	<u>114</u> <u>112</u>
Article 17 : Désignation du syndic	<u>114</u> <u>112</u>
a. Nomination	<u>114</u> <u>112</u>
b. Publicité	<u>114</u> <u>112</u>
c. Responsabilité	<u>114</u> <u>112</u>
d. Révocation et démission	<u>114</u> <u>113</u>
Article 22 : Missions du syndic	<u>115</u> <u>113</u>
C. Commissaire aux comptes	<u>118</u> <u>116</u>
Article 23	<u>118</u> <u>116</u>
D. Conseil de copropriété	<u>118</u> <u>116</u>

Article 24	<u>118</u><u>116</u>
SECTION XI — DISSOLUTION ET LIQUIDATION	<u>119</u><u>118</u>
 Article 34.....	<u>119</u><u>118</u>
SECTION XII — Dispositions impératives	<u>121</u><u>119</u>
 Article 35.....	<u>121</u><u>119</u>
CHAPITRE III - Dissolution et liquidation	<u>121</u> <u>119</u>
a. <u>Dissolution</u>	<u>121</u> <u>119</u>
b. <u>Liquidation</u>	<u>121</u> <u>119</u>
 TITRE VII — Recours.....	<u>122</u><u>120</u>
 Actions en justice	<u>122</u><u>120</u>
a. <u>Par l'association des copropriétaires</u>	<u>122</u> <u>120</u>
b. <u>Par un copropriétaire</u>	<u>123</u> <u>121</u>
c. <u>Par un occupant</u>	<u>124</u> <u>122</u>
 TITRE VIII — Opposabilité aux tiers	<u>124</u><u>122</u>
 SECTION XIII — Élection de domicile	<u>124</u><u>123</u>
 Article 36.....	<u>124</u><u>123</u>
7. Devoir d'information — Article 9 de la loi contenant organisation du notariat	<u>125</u> <u>123</u>
Règlement d'ordre intérieur ADK.....	<u>126</u><u>124</u>
Préalable	<u>127</u> <u>125</u>
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil.....	<u>127</u> <u>125</u>
Dispositions transitoires	<u>127</u> <u>125</u>
Opposabilité	<u>127</u> <u>125</u>
A. Obligations légales	<u>128</u> <u>126</u>
Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.....	<u>128</u> <u>127</u>
a) Pouvoirs	<u>128</u> <u>127</u>
b) Procurations - restrictions	<u>129</u> <u>127</u>
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	<u>130</u> <u>128</u>

d) Convocations.....	<u>130</u> <u>128</u>
e) Ordre du jour.....	<u>130</u> <u>128</u>
f) Procès-verbal & montant des marchés.....	<u>131</u> <u>129</u>
g) Délibération.....	<u>132</u> <u>130</u>
h) Règles de majorité.....	<u>133</u> <u>131</u>
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic.....	<u>137</u> <u>135</u>
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes	<u>143</u> <u>141</u>
B. Dispositions particulières de l'immeuble	<u>146</u> <u>144</u>
C. Protection des données à caractère personnel.....	<u>146</u> <u>144</u>



Acte de base

De la Résidence THALYS

Rue Dartois, 45/50-ou-52(?) 48- 4000 Liège

- Les statuts ont été constitués le 26 mars 1997 par devant les Notaires Philippe LABÉ ~~de à~~ Liège et Paul-Arthur COËME ~~de à~~ Liège.
- Ils ont été complétés par les mêmes Notaires, le 12 mai 1997.
- Ils ont été modifiés le 19 décembre 2017 par Maître Stéphane DELANGE remplaçant son confrère, Samuel WYNANT, Notaires à Liège
- Ils ont été modifiés et coordonnés par Maître Lionel DUBUSSON, Notaire à Liège, lepar rapport aux lois des 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, en matière de copropriété forcée.

« L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,

Le dix-neuf décembre,

En l'Étude, à Liège, Place de Bronckart, 17, par

Maître Stéphane DELANGE, Notaire de résidence à Liège, remplaçant son confrère, Maître Samuel WYNANT, ~~membre « Van Halteren, Notaires associés », à 1000 de Bruxelles, rue de Ligne 13, empêché légalement et ici présent~~ le 19 décembre 2017.

A COMPARU :

1. L'association des copropriétaires de l'immeuble dénommé RÉSIDENCE THALYS ayant son siège à 4000 Liège, rue Dartois 45/50, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0893.592.110.

Dont l'acte de base et le règlement de copropriété ont été établis par le Notaire Philippe LABÉ à Liège et le Notaire Paul-Arthur COËME à Liège le 26 mars 1997, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le 4 avril 1997, volume 6092 numéro 7 et complété par acte du 12 mai 1997, dressé par les mêmes Notaires, transcrit au 1^{er} 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 26 mai 1997, volume 6061, numéro 17.

Ici représentée par le syndic de la copropriété, la société anonyme « ADK SYNDIC SA » en abrégé « ADK », ayant son siège social à 4020 Liège, Rue des Fories, 2, RPM Liège, numéro d'entreprises 0417.254.111, représentée en vertu de l'article 14 de ses statuts par son administrateur-délégué, Monsieur AENDEKERK Jean Jacques

Émile Robert Yves, né à Liège le 28 mai 1953, numéro national 530528 303 05, domicilié à 4053 Chaudfontaine-Embourg, rue des Baileux, 11, dont le mandat a été renouvelé par décision du 12 mai 2012 publiée aux Annexes du Moniteur belge du 5 juin 2012 sous le numéro 12100139.

Lui-même représenté par Madame HENRY Gaëlle Marise Philippe, née à Liège, le 27 mars 1989, numéro national 890327 314 87, domiciliée à 4130 Esneux, rue Grandfosse, 35, en vertu d'une procuration authentique reçue par acte du Notaire Philippe LABE, en date du 17 décembre 2013, dont une expédition est demeurée ci-annexée.

Ladite société nommée en qualité de syndic pour une période de 3 ans aux termes de l'assemblée générale du 12 janvier 2015 et agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par la loi et les décisions prises lors des assemblées générales du 12 janvier 2016 et du 9 janvier 2017, dont une copie des procès-verbaux restera ci-annexée.

Ci-après dénommée « l'association des copropriétaires ».

1. Laquelle comparante, préalablement à la modification de l'acte de base, objet des présentes, a requis le Notaire soussigné d'acter ce qui suit :

I. Exposé préalable

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Ville de Liège (cinquième division)

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence THALYS » sis rue Dartois 45/50, cadastré selon acte de base section B numéro 466 W 2 pour une superficie de quatre-vingts mètres carrés et numéro 466 S 4 pour une superficie de trois cent soixante-cinq mètres carrés, soit une superficie totale de quatre cent quarante-cinq mètres carrés et selon extrait de matrice cadastrale récent section B numéro 466/W/4 P0000.

II. Acte de base

Tels que ce bien est décrit à l'acte de base contenant règlement de copropriété :

- établi reçu par le Notaire Philippe LABÉ à Liège et le Notaire Paul-Arthur COËME à Liège le 26 mars 1997, transcrit au Premier Bureau des de la Conservation des Hypothèques de Liège « » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) »« , le 4 avril 1997, volume 6092 numéro 7
- et complété par acte du 12 mai 1997, dressé par les mêmes Notaires, transcrit au Premier Bureau des de la Conservation 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 26 mai 1997, volume 6061, numéro 17

III. Modification d'un lot

A. La société anonyme BNP PARIBAS FORTIS, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Montagne du Parc 3, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0403.199.702, est actuellement propriétaire du lot suivant, tel qu'il est décrit à l'acte de base dont question ci-dessus :

* L'agence bancaire, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- en sous-sol : local technique avec escalier menant au rez-de-chaussée, local chaufferie avec un conduit d'évacuation des produits de combustion de la chaufferie individuelle de l'agence située dans un gainage technique commun, d'une superficie d'environ 62 m².
- au rez-de-chaussée : l'agence proprement dite d'une superficie d'environ 340 m², composée d'un hall d'entrée dénommé « *self banking* » avec porte extérieure, zone d'attente, salle de guichets avec quatre guichets conseil, un bureau confidentiel en façade, une pièce dénommée « *back-office* » avec l'escalier menant au sous-sol, une pièce dénommée « *automates* », un sas, un local technique, une salle de coffres, un bureau de direction et deux bureaux confidentiels, un coin « *copy et kardex* » et l'escalier menant au premier étage ;

- au premier étage : salle de réunion, salle d'archives, lavatory, palier avec escalier menant au rez-de-chaussée ; le tout d'une superficie d'environ 105 m².

b) en copropriété et indivision forcée :

- les 5.000/10.000èmes du terrain ;
- les 1.722/8.836èmes des parties communes spéciales au bâtiment principal ;
- les 948/1164èmes des parties communes spéciales au bâtiment arrière

* BNP PARIBAS FORTIS a également acquis, le 20 septembre 2011, la maison de commerce sise rue des Guillemins 86 à 4000 Liège, étant entendu que la maison du commerce ne sera pas soumise au régime de la copropriété forcée d'immeuble ou groupe d'immeubles bâtis et ne fera dès lors pas partie de l'immeuble dénommé RESIDENCE THALYS.

B. Conformément au Chapitre IV de l'acte de base et à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du premier 1^{er} juillet 2013, BNP PARIBAS FORTIS est autorisé à procéder à tous travaux de transformation.

Ces travaux peuvent consister dans la réunion matérielle entre l'agence bancaire et toute autre propriété contiguë étrangère à la copropriété, mais appartenant au même propriétaire.

C. BNP PARIBAS FORTIS s'est vue délivré par la Ville de Liège en date du 31 janvier 2014 un permis d'urbanisme numéro 80093-L28583/270275 pour transformer l'agence bancaire, dont une copie demeurera annexée aux présentes.

D. BNP PARIBAS FORTIS a dès lors procédé aux différents travaux de transformation, à savoir :

- la transformation de la partie de l'agence au premier étage en logement ;
- la liaison entre l'agence et le rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue des Guillemins 86 (percement du mur mitoyen avant gauche au rez-de-chaussée pour relier le self bancaire et des bureaux, percement dans le mur mitoyen arrière au premier étage pour créer une sortie de secours de l'immeuble voisin vers la toiture de la résidence, percement dans le mur mitoyen avant gauche au premier sous-sol de la cave vers le sous-sol de l'immeuble voisin).

En cas de vente de l'immeuble voisin, BNP Paribas Fortis ou ses ayant-droits s'engage à remettre les liaisons en pristin état.

2. En suite de la réalisation aux frais risques et périls de BNP PARIBAS FORTIS des travaux autorisés, il y a lieu de modifier l'acte de base précité en vue :

*** d'adapter la description du lot « agence bancaire »**

*** et de constater la création d'un nouvel appartement découlant de ladite modification.**

I. Modification de l'acte de base

La comparante, représentant l'ensemble des copropriétaires, requière le Notaire soussigné d'acter leur volonté :

1. de créer un nouveau lot privatif à savoir un appartement au premier étage décrit au plan ci-annexé dressé par Monsieur Pascal DELANNOY, Géomètre-Expert, à 4520 Wanze, chaussée de Waremme 79, le 20 septembre 2016 ;

Le plan de délimitation a été enregistré dans la base de données auprès de l'Administration Générale de la Documentation Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence 62805-10056.

Cet appartement est connu au cadastre sous l'identifiant parcellaire réservé numéro 62805_B_466_W_4_P0016.

L'agence bancaire est quant à elle connue au cadastre sous l'identifiant parcellaire réservé numéro 62805_13_466_W_4_P0017.

2. de modifier l'acte de base en vue de prendre en compte :

*** la nouvelle répartition des quotités indivises subséquente aux travaux réalisés à l'agence bancaire telle qu'elle figure au tableau ci-annexé,**

*** et la nouvelle description dudit lot ;**

3. d'adopter un nouveau règlement de copropriété tenant compte notamment des nouvelles dispositions légales et des points qui précèdent ».

- * **Depuis la modification des statuts de 2017**, le régime de la loi de 1924 complété et modifié par les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012 a encore été modifié et complété par celles des 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020.
- Le 1^{er} janvier 2019, à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, le 30 juillet 2018, celle du 11 juillet 2018 et le 7 novembre 2020, celle du 13 avril 2019 :
 - Les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81, 3.82 et 3.84 à 3.100 du Code civil s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.
 - Les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.
 - La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, gérée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.
 - Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.
 - Tout immeuble ou groupe d'immeubles 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, 3.81, 3.82 et 3.84 à 3.100 du Code civil sont applicables à ces associations partielles.

- Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :
 - 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 §1 1°, c) 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 Thalys – BCE 0893.592.110**

- Elle a son siège dans l'immeuble. L'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est **rue Dartois, 485/50 à 4000 Liège** ~~Il faut choisir un numéro de police.~~
- Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.
- La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.
- En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.
- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- Sans préjudice de l'article 3.92 §6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 §6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.
- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.
- Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
- Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la Conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) :
 - 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
 - 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur

un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87 §12 du Code civil.

3. En conséquence, l'acte de base initial, modifié et déjà coordonné une fois est modifié et coordonné comme suit :

« CHAPITRE I - Exposé préalable

I. DESCRIPTION

*** L'acte de base initial du 26/03/1997 modifié le 12/5/1997 disposait que :**

La C.G.E.R, « actuellement dénommée BNP PARIBAS FORTIS », est propriétaire du bien suivant :

VILLE DE LIÈGE CINQUIÈME DIVISION LIÈGE **ARTICLE N°15539** **REVENU CADASTRAL 17200**

Un ensemble de biens immobiliers composé d'une maison sise rue Dartois n°52 cadastrée section B n°466G2 pour quatre-vingt mètres carrés et d'un terrain sis rue Dartois cadastré section B n°466S4 pour une superficie de trois cent soixante-cinq mètres carrés, soit une superficie totale d'après cadastre de quatre cent quarante-cinq mètres carrés.

*** Dans l'acte modificatif du 19.12.2017, il a été acté que :**

Ville de Liège (cinquième division)

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « **Résidence THALYS** » sis rue Dartois 45/50, cadastré selon acte de base section B numéro 466 W 2 pour une superficie de quatre-vingts mètres carrés et numéro 466 S 4 pour une superficie de trois cent soixante-cinq mètres carrés, soit une superficie totale de quatre cent quarante-cinq mètres carrés et selon extrait de matrice cadastrale récent section B numéro 466/W/4 P0000.

II. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

*** L'acte de base initial du 26/03/1997 modifié le 12/5/1997 disposait que :**

La C.G.E.R., alors Établissement public, a acquis ce bien sous plus grande superficie aux termes d'un acte reçu par Maître Paul WERA, Notaire à Montegnée, en date du vingt-quatre octobre mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « le vingt-sept octobre suivant volume 4394 n°16, contenant vente par la société anonyme en liquidation LA MOSANE IMMOBILIÈRE, ayant son siège social à Liège.

Cette dernière en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

L'arrêté royal du vingt-deux septembre mil neuf cent nonante deux publié aux annexes du Moniteur belge du trente septembre mil neuf cent nonante deux a transporté les propriétés de la C.G.E.R. Établissement public à la C.G.E.R.-BANQUE, société anonyme.

*** Dans l'acte modificatif du 19.12.2017, il a été acté que :**

- La société anonyme BNP PARIBAS FORTIS, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Montagne du Parc 3, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0403.199.702, est actuellement propriétaire du lot suivant, tel qu'il est décrit à l'acte de base dont question ci-dessus :

*** L'agence bancaire, comprenant :**

a/en propriété privative et exclusive :

- **en sous-sol** : local technique avec escalier menant au rez-de-chaussée, local chaufferie avec un conduit d'évacuation des produits de

combustion de la chaufferie individuelle de l'agence située dans un gainage technique commun, d'une superficie d'environ 62 m².

- **au rez-de-chaussée** : l'agence proprement dite d'une superficie d'environ 340 m², composée d'un hall d'entrée dénommé « *self banking* » avec porte extérieure, zone d'attente, salle de guichets avec quatre guichets conseil, un bureau confidentiel en façade, une pièce dénommée « *back-office* » avec l'escalier menant au sous-sol, une pièce dénommée « *automates* », un sas, un local technique, une salle de coffres, un bureau de direction et deux bureaux confidentiels, un coin « *copy et kardex* » et l'escalier menant au premier étage ;
- **au premier étage** : salle de réunion, salle d'archives, lavatory, palier avec escalier menant au rez-de-chaussée ; le tout d'une superficie d'environ 105 m².

b/en copropriété et indivision forcée :

- les 5.000/10.000èmes du terrain ;
- les 1.722/8.836èmes des parties communes spéciales au bâtiment principal ;
- les 948/1164èmes des parties communes spéciales au bâtiment arrière.

- BNP PARIBAS FORTIS a également acquis, le 20 septembre 2011, la maison de commerce sise rue des Guillemins 86 à 4000 Liège, étant entendu que la maison du commerce ne sera pas soumise au régime de la copropriété forcée d'immeuble ou groupe d'immeubles bâtis et ne fera dès lors pas partie de l'immeuble dénommé RESIDENCE THALYS.

- Conformément au Chapitre IV de l'acte de base et à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du premier juillet 2013, BNP PARIBAS FORTIS est autorisé à procéder à tous travaux de transformation.

Ces travaux peuvent consister dans la réunion matérielle entre l'agence bancaire et toute autre propriété contiguë étrangère à la copropriété, mais appartenant au même propriétaire.

BNP PARIBAS FORTIS s'est vue délivré par la Ville de Liège en date du 31 janvier 2014 un permis d'urbanisme numéro 80093-L28583/270275 pour transformer l'agence bancaire, dont une copie demeurera annexée aux présentes.

BNP PARIBAS FORTIS a dès lors procédé aux différents travaux de transformation, à savoir :

- la transformation de la partie de l'agence au premier étage en logement ;
- la liaison entre l'agence et le rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue des Guillemins 86 (percement du mur mitoyen avant gauche au rez-de-chaussée pour relier le self bancaire et des bureaux, percement dans le mur mitoyen arrière au premier étage pour créer une sortie de secours de l'immeuble voisin vers la toiture de la résidence, percement dans le mur mitoyen avant gauche au premier sous-sol de la cave vers le sous-sol de l'immeuble voisin).

En cas de vente de l'immeuble voisin, BNP Paribas Fortis ou ses ayant-droits s'engage à remettre les liaisons en pristin état.

III. STIPULATIONS SPÉCIALES DU TITRE DE PROPRIÉTÉ

- Pour autant que de besoin, il est rappelé que le titre de propriété de la C.G.E.R. stipule ce qui suit :

« Dans l'acte reçu par les Notaires André de Neuville et François Dumonceau de Bergendal, à Liège, le vingt-six octobre mil neuf cent soixante-cinq, il est notamment stipulé ce qui suit : il est, par les présentes, créé une servitude latérale de passage pour piétons d'un mètre cinquante centimètres de largeur sur toute la profondeur de l'immeuble sis à Liège, rue des Guillemins n°100/102 prédictit, à charge dudit immeuble et au profit des immeubles du fond restant à appartenir à la société anonyme La Mosane Immobilière actuellement cadastrée sous la section B n°466/G4.

Le nettoyage de ce passage, grevé de servitude, est à charge du propriétaire du fonds servant ; toutefois, tous dommages seraient réparés par et aux frais du propriétaire du fonds dominant ; ce dernier placera une porte au point « Y » figuré au plan et celle-ci sera fermée par le soins du propriétaire du fonds dominant de vingt et un heures à sept heures ; la porte se trouvant au point « Z » figuré au plan sera fermée aux mêmes heures par le propriétaire du fonds servant.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette servitude telle qu'elle figure au plan dressé par Monsieur José Ledoux à Bovesse lez Jambres et dont il a reçu copie à l'instant. »

IV. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

La C.G.E.R. déclare que le bien décrit ci-dessus est quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

CHAPITRE II - Statut immobilier

I. DÉCLARATION D'INTENTION - DÉNOMINATION

*** L'acte de base initial du 26/03/1997**

- SOLICO a manifesté l'intention de construire sur les biens dont la désignation précède qui sont la propriété de la C.G.E.R et après démolition des constructions encore existantes, un complexe immobilier qui sera régi par l'article 577 bis du Code civil «»(devenu depuis la réforme du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81, 3.82 et 3.84 à 3.100 du Code civil)», relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente, ainsi que par les dispositions qui résulteront du présent acte de base et de ses annexes. La C.G.E.R. envisage de confier à SOLICO la construction de locaux ci-après dénommés « agence bancaire » sous les conditions et obligations qui feront l'objet d'un contrat d'entreprise.
- Le complexe immobilier objet du présent acte est dénommé « **RÉSIDENCE THALYS** ».
- Il comprendra :
 - une agence bancaire C.G.E.R. comprenant :
 - au sous-sol : des locaux techniques
 - au rez-de-chaussée : l'agence proprement dite
 - au premier étage : des bureaux.
 - une partie promotionnelle comprenant :
 - au sous-sol des caves et parkings avec leurs accès ;

- au rez-de-chaussée, un hall d'entrée avec accès aux étages et caves et un accès parking ;
- au premier étage, un studio et un appartement ;
- aux étages deux, trois, quatre et cinq des appartements et studios ».

*** Lors de l'acte modificatif du 19 décembre 2017, il a été acté que :**

BNP PARIBAS FORTIS avait procédé aux différents travaux de transformation, à savoir :

- la transformation de la partie de l'agence au premier étage en logement ;
- la liaison entre l'agence et le rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue des Guillemins 86 (percement du mur mitoyen avant gauche au rez-de-chaussée pour relier le self bancaire et des bureaux, percement dans le mur mitoyen arrière au premier étage pour créer une sortie de secours de l'immeuble voisin vers la toiture de la résidence, percement dans le mur mitoyen avant gauche au premier sous-sol de la cave vers le sous-sol de l'immeuble voisin).

En cas de vente de l'immeuble voisin, BNP PARIBAS FORTIS ou ses ayants-droit s'engage à remettre les liaisons en pristin état. »

II. RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION

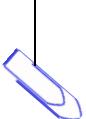
*** L'acte de base initial du 26/03/1997**

-Dans le but de rendre réalisable cette construction, la C.G.E.R déclare :

- a) placer le terrain prédictit lui appartenant sous le régime de la copropriété accessoire et de l'indivision forcée prévu par l'article 577 bis du Code civil, » (devenu depuis la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81, 3.82 et 3.84 à 3.100 du Code civil) « et par les dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, » modifiée en 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, « relative à la copropriété en vue de l'affecter comme partie commune du complexe à édifier dans les conditions prévues au présent statut ;
- b) renoncer purement et simplement au profit de SOLICO qui déclare accepter au droit d'accession lui appartenant ~~en vertu des articles 546, 551 et suivants~~

~~du Code civil~~ » en vertu du Code civil « sur les constructions et ouvrages dépendant du complexe en cause mais en tant seulement que ce droit porte sur les constructions autres que celles que la C.G.E.R se réserve à savoir l'agence bancaire sub a) comprenant :

- en propriété privative et exclusive l'agence proprement dite
- en copropriété et indivision forcée :
 - * cinq mille/dix millièmes du terrain d'assiette
 - * dix-sept cent vingt-deux/huit mille huit cent trente sixième des parties communes spéciales au bâtiment principal
 - * neuf cent quarante-huit/onze cent soixante-quatrièmes des parties communes spéciales au bâtiment arrière tel que le tout sera plus amplement décrit ci-après_{7.2} »

* **Suite à l'acte modificatif du 19.12.2017, l'objet de la renonciation pur et simple est devenu :**

A. - en propriété privative et exclusive l'agence bancaire, telle que modifiée ;

- en copropriété et indivision forcée :

* quatre mille cinq cent septante/dix millièmes (4.570/10.000^{ème}) du terrain d'assiette ;

* mille nonante-deux/huit mille huit cent trente-sixièmes (1.092/8.836^{ème}) de parties communes spéciales du bâtiment principal ;

* neuf cent quarante-huit/mil cent soixante-quatreièmes (948/1.164^{ème}) de parties communes spéciales du bâtiment arrière ;

B. - en propriété privative et exclusive ; l'appartement B1

- en copropriété et indivision forcée :

* quatre cent trente/dix millièmes (430/10.000^{ème}) du terrain d'assiette

* six cent trente/huit mille huit cent trente-sixièmes (630/8.836^{ème}) de parties communes spéciales du bâtiment principal

* six cent~~te~~ trente/sept mille neuf cent quatre-vingt (630/7.980^{ème})
de parties communes spéciales à la partie promotionnelle.

- c) ↵En conséquence, chaque bien privatif tel qu'il sera définitivement délimité soit dans le présent acte soit dans le titre de propriété de son acquéreur constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative et comme accessoire indispensable les parties communes générales et spéciales en copropriété forcée et indivision permanente.
- d) Par le seul fait de leur acquisition, les futurs propriétaires de l'immeuble renonceront au droit d'accession qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux biens privatifs dont ils acquièrent l'entièvre et exclusive propriété et aux quotités y afférentes dans les parties communes.

Cette renonciation au droit d'accession aura pour effet d'assurer à la division du complexe en lots privés sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent de la loi et du présent acte de base.

III. PERMIS DE BÂTIR

*** L'acte de base initial du 26/03/1997**

- a) Le complexe à ériger a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Liège en date du six juin mil neuf cent nonante-six ~~sous le~~ n°63281.

À l'instant sont déposés en copie pour être annexés au présent acte :

- le permis de bâtir prévanté ;
- l'avis favorable de Monsieur le Fonctionnaire-délégué en date du vingt-trois mai mil neuf cent nonante-six ;
- l'avis du Service de Sécurité et Protection de l'Environnement du quatorze novembre mil neuf cent nonante-cinq ;
- l'avis de l'Intercommunale d'Incendie de Liège et environs S.C. des quatre septembre et quatorze novembre mil neuf cent nonante-cinq ;
- l'avis du Service de la Voirie du treize novembre mil neuf cent nonante cinq. ↵



b) L'acte modificatif du 19 décembre 2017 fait état de ce que BNP PARIBAS FORTIS s'est vu délivrer par la Ville de Liège en date du 31 janvier 2014 un permis d'urbanisme numéro 80093-L28583/270275 pour transformer l'agence bancaire, dont une copie demeurera annexée aux présentes.

IV. PLANS

*** L'acte de base initial du 26/03/1997**

- Les plans du complexe ont été dressés en date du trente juin mil neuf cent nonante-cinq, modifiés à diverses reprises par le bureau d'architecte H & D ARCHITECTURE représentée par L. HAESBROECK et J.M DOSSOGNE, à Spa, promenade Hanrion, 11.
- À l'instant les plans ci-après sont déposés par les comparantes pour être annexés aux présentes mais ne seront pas transcrits.
- Plans approuvés avec le permis de bâtir :
 - plan 1.1,
 - plan 1.2,
 - plan 1.3,
 - plan 2.1,
 - plan 2.2,
- Plans modifiés en dernière date le dix-neuf mars mil neuf cent nonante-sept :
 - plan P1 du sous-sol
 - plan P2 du rez-de-chaussée ; et en date du vingt-cinq mars courant
 - plan P3 du premier étage
 - plan P4 des deuxième et troisième étages
 - plan P5 du quatrième étage
 - plan P6 du cinquième étage,
- Plan modifiés en dernière date le vingt-cinq novembre mil neuf cent nonante-six :
 - plan P9 de la façade principale
 - plan P10 de la façade arrière.



* À l'acte modificatif du 19 décembre 2017, il a été fait état de ce que le plan de délimitation du nouvel appartement B1 a été enregistré dans la base de données

auprès de l'Administration générale de la Documentation générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 62805-10056.

- Cet appartement est connu au cadastre sous l'identifiant parcellaire réservé numéro 62805_B_466_W_4_P0016.
- L'agence bancaire est quant à elle connue au cadastre sous l'identifiant parcellaire réservé numéro 62805_13_466_W_4_P0017.

V. COMPOSITION DE LA RÉSIDENCE

- Il résulte des plans ci-annexés que le complexe comprend :

I. Parties privatives en propriété exclusive :

a) l'agence bancaire composée de :

*** L'acte de base initial du 26/03/1997**

1. en sous-sol : local technique avec escalier menant au rez-de-chaussée, local chaufferie avec un conduit d'évacuation des produits de combustion de la chaufferie individuelle de l'agence situé dans un gainage technique commun+ d'une superficie d'environ soixante-deux mètres carrés.
2. au rez-de-chaussée : l'agence proprement dite d'une superficie d'environ trois cent quarante mètres carrés composée d'un hall d'entrée dénommé « *self-banking* » avec porte extérieure, zone d'attente, salle de guichets avec quatre guichets conseil, un bureau confidentiel en façade, une pièce dénommée « *back-office* » avec l'escalier menant au sous-sol, une pièce dénommée "automates", un sas, un local technique, une salle de coffres, un bureau de direction et deux bureaux confidentiels, un coin « *copy et kardex* » et l'escalier menant au premier étage.
3. au premier étage : salle de réunion, salle d'archive, lavatory, palier avec escalier menant au rez-de-chaussée ; le tout d'une superficie d'environ cent cinq mètres carrés. »

***Dans l'acte modificatif du 19 décembre 2017, il a été établi que la composition de l'agence était remplacé parremplacée par ce qui suit :**

1. en sous-sol : local technique avec escalier menant au rez-de-chaussée, local chaufferie avec un conduit d'évacuation des produits de combustion de la chaufferie individuelle de l'agence située dans un gainage technique commun à d'une superficie d'environ 62 m² ;
2. au rez-de-chaussée : l'agence proprement dite d'une superficie d'environ 340 m² et l'escalier menant au premier étage ;

b/ la partie promotionnelle :

*** L'acte de base initial du 26/03/1997**

1. au sous-sol :

- cinq emplacements de garage simples numérotés de 1 à 5, deux emplacements de garages doubles numérotés 6-7 et 8-9.
- treize caves numérotées de 1 à 13.

Remarques relatives aux caves : en principe, une cave sera attachée à chacun des appartements. SOLICO se réserve cependant le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs au même, ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs. La non affectation de cave ou l'affectation de plusieurs caves au même bien privatif ne modifie en rien les quotités en copropriété afférentes à ce bien. Il ne pourra être procédé à aucune aliénation de caves si ce n'est entre copropriétaires.

2. au premier étage :

- un appartement de type A sis à gauche face à l'immeuble, dénommé A1, composé de : hall d'entrée, cuisine, séjour, WC, salle de bains, hall de nuit, deux chambres à coucher, un débarras ; d'une superficie d'environ cent huit mètres carrés cinquante décimètres carrés.
- un studio de type C sis au centre lue l'immeuble, dénommé C1, composé de : salle de séjour avec coin cuisine, salle de bains, WC, d'une superficie d'environ quarante- quatre mètres carrés septante décimètres carrés. »



*** Suite à l'acte modificatif du 19 décembre 2017, la description du premier étage a été complétée, en ajoutant :**

- un appartement de type B sis à droite face à l'immeuble, dénommé B1, composé de : hall d'entrée, cuisine, séjour, WC., salle de bains, hall de nuit, deux chambres à coucher, d'une superficie d'environ cent cinq mètres carrés

*** L'acte de base initial du 26/03/1997**

3. à chacun des deuxième, troisième et quatrième étages :

- un appartement de type A sis à gauche face à l'immeuble dénommé respectivement A2, A3 ou A4, composé de : hall d'entrée, cuisine, séjour, WC, salle de bains, hall de nuit, deux chambres à coucher dont une avec balcon, un débarras d'une superficie d'environ cent huit mètres carrés cinquante décimètres carrés outre le balcon d'une superficie de deux mètres carrés quarante décimètres carrés.
- un studio de type C sis au centre de l'immeuble, dénommé respectivement C2, C3 ou C4 composé de : salle de séjour avec coin cuisine, salle de bains et un WC, d'une superficie d'environ quarante-quatre mètres carrés septante décimètres carrés.
- un appartement de type B sis à droite face à l'immeuble, dénommé respectivement B2, B3 ou B4 composé de : hall d'entrée, cuisine, séjour, WC, salle de bains, hall de nuit, deux chambres à coucher dont une avec balcon, d'une superficie d'environ cent cinq mètres carrés outre le balcon d'une superficie d'environ deux mètres carrés.

4. au cinquième étage :

- un appartement de type D sis à gauche face à l'immeuble dénommé D5 composé de : hall d'entrée, cuisine, séjour, une pièce de rangement, WC, salle de bains, hall de nuit, deux chambres à coucher dont une avec balcon, un débarras d'une superficie d'environ cent dix-huit mètres carrés soixante décimètres carrés

outre le balcon d'une superficie d'environ deux mètres carrés quarante décimètres carrés.

- un appartement de type E sis à droite face à l'immeuble dénommé E5 composé de : hall d'entrée, cuisine, séjour, WC, salle de bains, hall de nuit, deux chambres à coucher dont une avec balcon, d'une superficie d'environ cent quatre mètres carrés outre le balcon d'une superficie d'environ deux mètres carrés quarante décimètres carrés.

Remarques : sont notamment considérées comme parties privatives à chacun des lots :

- le revêtement de sol avec sa chape, les cloisons intérieures non porteuses, les portes intérieures, les fenêtres sur extérieur, avec leur volets ou persiennes éventuels, les portes vers l'extérieur donnant accès exclusivement au lot auxquelles elles se rapportent, toutes les canalisations intérieures des lots, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, les garde-corps des balcons en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des lots et qui est à l'usage exclusif desdits locaux.
- tous les accessoires à l'usage d'un bien privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci ainsi que les sonneries de portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms, profession des occupants et les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

II. Des parties communes

a) Description des catégories de parties communes :

1. Le terrain d'assiette, partie commune générale
2. les parties communes spéciales au bâtiment principal comprennent : la toiture principale, les fondations, les gros murs de pignons, de façade et de refend, tous les éléments en béton : poutres, piliers, hourdis ... le réseau d'égouts et sterputs à l'usage de tout le bâtiment principal, tous les éléments destinés à l'évacuation des eaux pluviales de la toiture du bâtiment principal, le bassin de retenue, toutes les

canalisations à usage de tout le bâtiment principal, les ornements extérieurs des façades à l'exclusion des garde-corps des balcons et des ornements propres à la C.G.E.R, les peintures extérieures.

3. les parties communes spéciales au bâtiment arrière comprennent : la toiture du bâtiment arrière, les fondations, les gros murs de pignons, de façade et de refend, tous les éléments en béton : poutres, piliers, hourdis, le réseau d'égouts et sterfputs à l'usage de tout le bâtiment arrière, tous les éléments destinés à l'évacuation des eaux pluviales de la toiture du bâtiment arrière, toutes les canalisations à usage de tout le bâtiment arrière.
4. les parties communes spéciales à l'entité garage comprennent : la porte d'entrée, son système d'ouverture, la rampe d'accès, les aires de manœuvre.
5. les parties communes spéciales à la partie promotionnelle comprennent : le hall d'entrée, la porte d'entrée, le combiné de boîtes aux lettres, tous systèmes d'appareillages spéciaux tels que minuterie, installation de parlophone et d'ouvre-porte, sonneries à rue, le local aux compteurs, l'ascenseur, sa cage, ses portes, sa machinerie, les dégagements, l'escalier et sa cage et ses paliers, tous les soupiraux, sterfputs, disconnecteurs, à usage de la partie promotionnelle, ses propres raccordements aux réseaux publics jusqu'aux compteurs privés, ses gaines de ventilation et d'aération, toutes les canalisations relatives à l'eau, les canalisations et descentes des eaux résiduaires ou usées, sauf celles qui sont privatives parce que se trouvant dans les parties privatives à l'usage exclusif de celles-ci ; le réseau électrique à l'exception des conduits et installations se trouvant à l'intérieur des éléments privatifs ; éventuellement les dispositifs d'évacuation prescrits par les services d'incendie ; les installations d'éclairage et éventuellement de chauffage du hall, les enduits des murs et plafonds, les revêtement de sol et lambris, les décos qui ne sont pas situées à l'intérieur d'un lot privatif.

6.5.

Remarques

- 
- 1) En conformité de l'article 3.84, § 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées comme partie commune, les parties des bâtiments ou des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux~~tout ce qui n'est pas privatif ou ce qui est considéré comme commun par les usages, la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre » les lois ultérieures « et la jurisprudence.~~



L'énumération des parties communes est énonciative et exemplative. En cas de doute, « de silence ou de contradiction »~~de~~ de dispositions, sur le caractère commun ou privatif d'un bien, la préférence sera donnée à la communauté, et entre deux indivisions, à la plus large.

- 2) Le local dénommé « *cabine de transformation* » au plan sera une partie commune de tout le complexe, les comparants se réservent le droit de le donner éventuellement à bail emphytéotique à toute société d'intérêt public ou privé pour l'installation de tous services de distribution au profit du complexe. Tous les futurs acquéreurs de biens privés devront supporter les conséquences éventuelles de cette concession et par le fait de leur acquisition seront censés l'avoir ratifiée et avoir donné tous pouvoirs aux comparants pour les représenter valablement à la conclusion du contrat.


b) Répartition des quotités dans les parties communes :

- * Suite à l'acte modificatif du 19/12/1997, les quotités ont été modifiées comme suit :

1. Dans les parties communes générales dans le terrain ~~le terrain~~ :

Le terrain servant d'assiette au complexe immobilier est divisé en dix mille/dix millièmes.

Il est attribué aux parties privatives, les quotités suivantes dans le terrain :

*L'agence bancaire: quatre mille cinq cent septante/dix millièmes..... 4.570/10.000

<u>*L'appartement A1 : quatre cent quarante-trois/dix millièmes</u>	<u>443/10.000</u>
<u>*L'appartement B1 : quatre cent trente/dix millièmes</u>	<u>430/10.000</u>
<u>*Le studio C1 : cent quatre-vingt-trois/dix millièmes</u>	<u>183/10.000</u>
<u>*L'appartement A2 : quatre cent quarante-trois/dix millièmes</u>	<u>443/10.000</u>
<u>*L'appartement B2 : quatre cent trente/dix millièmes</u>	<u>430/10.000</u>
<u>*Le studio C2 : cent quatre-vingt-trois/dix millièmes</u>	<u>183/10.000</u>
<u>.....*L'appartement A3 : quatre cent quarante-trois/dix millièmes</u>	<u>443/10.000</u>
<u>*L'appartement B3 : quatre cent trente/dix millièmes</u>	<u>430/10.000</u>
<u>*Le studio C3 : cent quatre-vingt-trois/dix millièmes</u>	<u>183/10.000</u>
<u>*L'appartement A4 : quatre cent quarante-trois/dix millièmes</u>	<u>443/10.000</u>
<u>*L'appartement B4 : quatre cent trente/dix millièmes</u>	<u>430/10.000</u>
<u>*Le studio C4 : cent quatre-vingt-trois/dix millièmes</u>	<u>183/10.000</u>
<u>*L'appartement D5 : quatre cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes</u>	<u>485/10.000</u>
<u>*L'appartement E5 : quatre cent vingt-six/dix millièmes</u>	<u>426/10.000</u>

***Les cinq parkings simples numérotés de 1 à 5 :**

trente-sept/dix millièmes par parking, soit cent

quatre-vingt-cinq/dix millièmes 185/10.000

***Les deux parkings doubles numérotés 6-7/8-9 :**

cinquante-cinq/dix millièmes par parking, soit cent

dix/dix millièmes 110/10.000

Total : dix mille/dix millièmes 10.000/10.000

2. Les parties communes spéciales au bâtiment principal se divisent en huit mille huit cent trente-six/huit mille huit cent trente-sixièmes

Il est attribué aux parties privatives, les quotités suivantes dans lesdites parties communes spéciales :

L'agence bancaire : mille nonante-deux/huit mille huit cent trente-sixièmes 1.092/8.836

L'appartement A1 : six cent cinquante/huit mille huit cent trente-sixièmes 650/8.836

L'appartement B1 : six cent trente/huit mille huit cent trente-sixièmes 630/8.836

Le studio C1 : deux cent soixante-huit/huit mille huit cent trente-sixièmes 268/8.836

L'appartement A2 : six cent cinquante/huit mille huit cent trente-sixièmes 650/8.836

L'appartement B2 : six cent trente/huit mille huit cent trente-sixièmes 630/8.836

Le studio C2 : deux cent soixante-huit/huit mille huit cent trente-sixièmes 268/8.836

L'appartement A3 : six cent cinquante/huit mille huit cent trente-sixièmes 650/8.836

<u>L'appartement B3 : six cent trente/huit mille huit cent trente-sixièmes</u>	630/8.836
<u>Le studio C3 : deux cent soixante-huit/huit mille huit cent trente-sixièmes</u>	268/8.836
<u>L'appartement A4 : six cent cinquante/huit mille huit cent trente-sixièmes</u>	650/8.836
<u>L'appartement B4 : six cent trente/huit mille huit cent trente-sixièmes</u>	630/8.836
<u>Le studio C4 : deux cent soixante-huit/huit mille huit cent trente-sixièmes</u>	268/8.836
<u>L'appartement D5 : sept cent onze/huit mille huit cent trente-sixièmes</u>	711/8.836
<u>L'appartement E5 : six cent vingt-cinq/huit mille huit cent trente-sixièmes</u>	625/8.836
<u>Le parking simple numéroté 5 : cinquante-quatre/huit mille huit cent trente-sixièmes.....</u>	54/8.836
<u>Les deux parkings doubles numérotés 6-7/8-9 : quatre-vingt-un/huit mille huit cent trente-sixièmes par parking, soit cent soixante-deux/huit mille huit cent trente-sixièmes</u>	162/8.836
Total : huit mille huit cent trente-six/huit mille huit cent trente-sixièmes.....	8.836/8.836

3/ Les parties communes spéciales au bâtiment arrière se divisent en onze cent soixante-quatre/onze cent soixante-quatrièmes.

Il est attribué aux parties privatives, les quotités suivantes dans lesdites parties communes spéciales :

<u>L'agence bancaire : neuf cent quarante-huit/onze cent soixante-quatrièmes</u>	948/1.16
--	----------

Les parkings simples numérotés de 1 à 4 : cinquante-quatre/onze cent soixante-quatrièmes par parking, soit deux cent seize/onze cent soixante-quatrièmes..... 216/1.164

Total : onze cent soixante-quatre/onze cent soixante-quatrièmes **1.164/1.164**

4/ Les parties communes à l'entité garages se divisent en quatre cent trente-deux/quatre cent trente-deuxièmes

Il est attribué aux parties privatives, les quotités suivantes dans lesdites parties communes spéciales :

Les parkings simples numérotés de 1 à 5 : cinquante-quatre/quatre cent trente-deuxièmes par parking, soit deux cent septante/quatre cent trente-deuxièmes 270/432

Les parkings doubles numérotés 6-7 et 8-9 : quatre-vingt-un/quatre cent trente-deuxièmes par parking soit cent soixante-deux/quatre cent trente-deuxièmes 162/432

Total : quatre cent trente-deux/quatre cent trente-deuxièmes **432/432**

5/ Les parties communes spéciales à la partie promotionnelle se divisent en sept mille neuf cent soixante/sept mille neuf cent soixantièmes.

Il est attribué aux parties privatives, les quotités suivantes dans lesdites parties communes spéciales :

L'appartement A1 : six cent cinquante/sept mille neuf cent soixantièmes 650/7.960

L'appartement B1 : six cent trente/sept mille neuf cent soixantièmes 630/7.960

Le studio C1 : deux cent soixante-huit/sept mille neuf cent soixantièmes 268/7. 960°

L'appartement A2 : six cent cinquante/sept mille neuf cent soixantièmes 650/7.960

<u>L'appartement B2</u> : six cent trente/sept mille neuf cent soixantièmes	630/7.960
<u>Le studio C2</u> : deux cent soixante-huit/sept mille neuf cent soixantièmes	268/7.960
<u>L'appartement A3</u> : six cent cinquante/sept mille neuf cent soixantièmes	650/7.960
<u>L'appartement B3</u> : six cent trente/sept mille neuf cent soixantièmes	630/7.960
<u>Le studio C3</u> : deux cent soixante-huit/sept mille neuf cent soixantièmes	268/7.960
<u>L'appartement A4</u> : six cent cinquante/sept mille neuf cent soixantièmes	650/7.960
<u>L'appartement B4</u> : six cent trente/sept mille neuf cent soixantièmes	630/7.960
<u>Le studio C4</u> : deux cent soixante-huit/sept mille neuf cent soixantièmes	268/7.960
<u>L'appartement D5</u> : sept cent onze/sept mille neuf cent soixantièmes	711/7.960
<u>L'appartement E5</u> : six cent vingt-cinq/sept mille neuf cent soixantièmes	625/7.960
<u>Les cinq parkings simples</u> numérotés 1 à 5 : cinquante-quatre/sept mille neuf cent soixantièmes chacun, soit deux cent septante/sept mille neuf cent soixantièmes.....	270/7.960
<u>Les deux parkings doubles</u> numérotés 6-7/8-9 : quatre-vingt-un/sept mille neuf cent soixantièmes par parking soit cent soixante-deux/sept mille neuf cent soixantièmes.....	162/7.960
Total : sept mille neuf cent soixante/sept mille neuf cent Soixantièmes	7.960/7.960

CHAPITRE III – Servitudes – Réserve de créance de mitoyenneté

I. SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE PROPRIÉTAIRE

L'immeuble, objet du présent acte de base, sera à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composent l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du ~~père de famille~~ **propriétaire** consacrées par ~~les articles 692 et suivants du~~ **l'article 3.119e** Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eau pluviales ou résiduaire, d'égouts, etc.
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes, etc.)
- du passage d'un conduit d'évacuation des produits de combustion de la chaufferie individuelle de l'agence bancaire dans un gainage technique commun.
- de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les diverses parties communes que révéleront les plans ou l'usage des lieux.

Ainsi, il est constitué les servitudes suivantes :

- une servitude de passage grèvera le garage n°5 au profit des autres emplacements garages pour accéder à l'escalier et à l'ascenseur.
- une servitude de passage est créée au profit de l'agence C.G.E.R. pour accéder à la cabine de transformation sise au sous-sol de la partie promotionnelle, en empruntant l'escalier.

II. ARRÊTÉ MINISTÉRIEL CLASSANT LES FAÇADES PRINCIPALES DES IMMEUBLES SIS 42 ET 44 RUE DARTOIS

L'arrêté ministériel du dix-sept février mil neuf cent nonante-cinq a classé comme monument les façades principales et les toitures des immeubles sis rue Dartois n°42 et 44 à Liège.

Le présent complexe immobilier est situé aux abords de ces immeubles et est compris dans la zone de protection.



III. SERVITUDES REPRISES DANS LE TITRE DE PROPRIÉTÉ DE LA C.G.E.R.

- Pour autant que de besoin, il est rappelé que le titre de propriété de la C.G.E.R stipule ce qui suit :

« Dans l'acte reçu par les Notaires André de NEUVILLE et François DUMONCEAU de BERGENDAL, à Liège, le vingt-six octobre mil neuf cent soixante-cinq, il est notamment stipulé ce qui suit : il est, par les présentes, créé une servitude latérale de passage pour piétons d'un mètre cinquante centimètres de largeur sur toute la profondeur de l'immeuble sis à Liège, rue des Guillemins n°100/102 prédictit, à charge dudit immeuble et au profit des immeubles du fond restant à appartenir à la société anonyme La Mosane Immobilière actuellement cadastrée sous la section B n°466/G4. »

Le nettoyage de ce passage, grevé de servitude, est à charge du propriétaire du fonds servant ; toutefois, tous dommages seraient réparés par et aux frais du propriétaire du fonds dominant ; ce dernier placera une porte au point « Y » figuré au plan et celle-ci sera fermée par le soins le soin du propriétaire du fonds dominant de vingt et un heures à sept heures ; la porte se trouvant au point « Z » figuré au plan sera fermée aux mêmes heures par le propriétaire du fonds servant.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette servitude telle qu'elle figure au plan dressé par Monsieur José LEDOUX à Bovesse lez Jambes et dont il a reçu copie à l'instant. »



IV. SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX AUX PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

- Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et

nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

- Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.
- A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.
- À l'exception du propriétaire de l'agence bancaire qui est tenu de communiquer les coordonnées d'une personne de contact au syndic, si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.
- Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.
- Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.
- De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.
- Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.
- Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour. Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par le syndic.

- Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

V. TRAVAUX D'INTERET COMMUN - ACCES AUX LOCAUX PRIVES

- D'une manière générale, chaque copropriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.
- Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures à l'avance.
- Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août.
- Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.
- Au sujet de ce qui précède, il est précisé
 - À l'exception du propriétaire de l'agence bancaire, qui sera tenu de communiquer les coordonnées d'une personne de contact au syndic, les copropriétaires, donnent, et au besoin les présentes constituent un mandat contractuel irrévocable, au syndic le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun et étant bien entendu qu'il n'y a pas de droit de déranger constamment les occupants ;
 - En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action ;
 - Tous les copropriétaires et occupants devront tolérer les échafaudages nécessaires pour la réfection des peintures ou de recrépissages des façades, la réparation des toitures, etc.
 - À l'exception du propriétaire de l'agence bancaire qui sera tenu de communiquer les coordonnées d'une personne de contact au syndic, les

copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privés, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs chargés d'effectuer les travaux nécessaires aux choses communes ou privées, même si ces derniers durent plus de quarante jours.

IL manque la partie avec la mitoyenneté

CHAPITRE IV – Modifications à l'entité promotionnelle

*** Dans les statuts initiaux, il a été prévu que :**

« La description de l'ensemble a été faite sur base de la construction de lots privés - types, tels qu'ils sont prévus aux plans ci-annexés. Toutefois, il se pourrait que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées ultérieurement à la composition théorique de l'entité promotionnelle de l'immeuble, à la disposition de ses parties communes et privatives et à la composition des lots privés le constituant, le tout sans préjudice aux stipulations habituelles en matière de construction sous le régime de la copropriété et aux droits acquis et spécialement aux droits de la C.G.E.R..

De ce qui précède, il résulte que SOLICO se réserve notamment et expressément sous réserve de l'accord de l'Architecte, auteur des plans et, s'il échoue de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

- a. le droit de modifier, jusqu'à agrégation des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales sauf celles réservées à la C.G.E.R., le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la composition de l'immeuble telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés, ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété.
- b. le droit de diviser en plusieurs lots les locaux des étages ou de regrouper en un seul lot privé pour créer des appartements de type « variante ».
- c. le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives et de les attacher ou de les affecter à la copropriété spéciale ou encore à certains lots privés réciproquement, le droit de détacher des parties communes générales ou spéciales certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des lots privés.

- d. le droit, en cours de construction d'apporter les changements qu'il jugera nécessaires ou utiles, en accord avec l'architecte, au cahier des charges et dans les matériaux ou accessoires primitivement prévus à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente ; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.
- e. le droit jusqu'à agrération des parties communes d'apporter toutes modifications aux façades et pignons aux accès extérieurs et accès à la toiture (notamment si elles lui sont imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie de forme majeure, de fait de guerre ou autres sinistres, de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement).

f. Remarques

- Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra en tout état de cause, porter préjudice aux lots déjà vendus, en ce qui concerne le volume, les accès extérieurs de l'agence bancaire, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci, ni aggraver les charges qui les grèvent telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.
- g. Si, après l'agrération définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des lots privés ou même de parties communes générales ou spéciales, elles ne pourraient avoir lieu que suite à des décisions valablement prises dans les formes et suivant les majorités et conditions prévues au présent acte de, base et au règlement de copropriété. »

- * **À partir du 1^{er} janvier 2019, date d'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018,** il a été précisé 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 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.

V. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES ET L'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - L'association des copropriétaires

~~Dès la naissance de l'indivision, les copropriétaires des lots privatifs forment ensemble l'association des copropriétaires.~~

Dénomination

~~L'association porte la dénomination « Association des copropriétaires de la résidence Thalys sise à 4000 Liège, rue Dartois, n°52. »~~

Durée

~~L'association est constituée pour une durée indéterminée.~~

~~Elle ne sera dissoute que lorsque l'état d'indivision viendra à cesser.~~

~~La décision de dissoudre l'association est prise par l'assemblée générale ou par le juge conformément aux articles 577-12 et 577-13 du code civil.~~

Siège

~~L'association des copropriétaires a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, rue Dartois 52.~~

Objet

~~L'association a pour objet exclusif la conservation et l'administration de cet immeuble.~~

Patrimoine de l'association des copropriétaires

~~L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet. En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.~~

~~L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.~~

Personnalité juridique - Composition

~~L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :~~

- ~~la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;~~
- ~~la transcription des statuts à la conservation des hypothèques compétente.~~

~~A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.~~

~~Tous les copropriétaires sont membres de l'association.~~

~~Il s'disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quote part dans les parties communes.~~



Règlement général de copropriété

De la Résidence THALYS

Rue Dartois, 45/50 ou 52(?) – 4000 Liège

TITRE I : Exposé général

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81, 3.82 et 3.84 à 3.100 du Code civil à l'article 577bis §1^{er} du Code civil (loi du 8 juillet 1924), il est établi ainsi qu'il suit le règlement général de copropriété statut de l'immeuble dont question ci-dessus, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble. :

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.

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 aux titulaires de droit personnel ou occupant ; elles sont en conséquence immuables sauf modification par décision d'assemblée générale aux conditions légales de quorum de présence et de majorité de décision d'assemblée générale. à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera

Elles sont opposables aux tiers par sa transcription à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de la situation de l'immeuble.

Servitudes

I. SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE PROPRIÉTAIRE

L'immeuble, objet du présent acte de base, sera à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composent l'immeuble,

qui eussent constitué des servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents. Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du ~~père de famille~~ propriétaire consacrées par ~~les articles 692 et suivants du l'article 3.119e~~ Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eau pluviales ou résiduaire, d'égouts, etc.
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes, etc.)
- du passage d'un conduit d'évacuation des produits de combustion de la chaufferie individuelle de l'agence bancaire dans un gainage technique commun.
- de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les diverses parties communes que révéleront les plans ou l'usage des lieux.

Ainsi, il est constitué les servitudes suivantes :

- une servitude de passage grèvera le garage n°5 au profit des autres emplacements garages pour accéder à l'escalier et à l'ascenseur.
- une servitude de passage est créée au profit de l'agence C.G.E.R. pour accéder à la cabine de transformation sise au sous-sol de la partie promotionnelle, en empruntant l'escalier.

II. ARRÊTÉ MINISTÉRIEL CLASSANT LES FAÇADES PRINCIPALES DES IMMEUBLES SIS 42 ET 44 RUE DARTOIS

L'arrêté ministériel du dix-sept février mil neuf cent nonante-cinq a classé comme monument les façades principales et les toitures des immeubles sis rue Dartois n°42 et 44 à Liège.

Le présent complexe immobilier est situé aux abords de ces immeubles et est compris dans la zone de protection.

III. SERVITUDES REPRISES DANS LE TITRE DE PROPRIÉTÉ DE LA C.G.E.R.

- Pour autant que de besoin, il est rappelé que le titre de propriété de la C.G.E.R stipule ce qui suit :

« Dans l'acte reçu par les Notaires André de NEUVILLE et François DUMONCEAU de BERGENDAL, à Liège, le vingt-six octobre mil neuf cent soixante-cinq, il est notamment stipulé ce qui suit : il est, par les présentes, créé une servitude latérale de passage pour piétons d'un mètre cinquante centimètres de largeur sur toute la profondeur de l'immeuble sis à Liège, rue des Guillemins n°100/102 prédictit, à charge dudit immeuble et au profit des immeubles du fond restant à appartenir à la société anonyme La Mosane Immobilière actuellement cadastrée sous la section B n°466/G4.

Le nettoyage de ce passage, grevé de servitude, est à charge du propriétaire du fonds servant ; toutefois, tous dommages seraient réparés par et aux frais du propriétaire du fonds dominant ; ce dernier placera une porte au point « Y » figuré au plan et celle-ci sera fermée par le soins du propriétaire du fonds dominant de vingt et un heures à sept heures ; la porte se trouvant au point « Z » figuré au plan sera fermée aux mêmes heures par le propriétaire du fonds servant.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette servitude telle qu'elle figure au plan dressé par Monsieur José LEDOUX à Bovesse lez Jambes et dont il a reçu copie à l'instant. »

IV. SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX AUX PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

- Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.
- Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

- A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.
- A l'exception du propriétaire de l'agence bancaire qui est tenu de communiquer les coordonnées d'une personne de contact au syndic, si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.
- Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.
- Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.
- De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.
- Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.
- Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-chARGE extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour. Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par le syndic.
- Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

V. TRAVAUX D'INTÉRÊT COMMUN - ACCÈS AUX LOCAUX PRIVÉS

- D'une manière générale, chaque copropriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien,

de réparation et de remplacement sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

- Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures à l'avance.
- Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août.
- Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.
- Au sujet de ce qui précède, il est précisé
 - À l'exception du propriétaire de l'agence bancaire, qui sera tenu de communiquer les coordonnées d'une personne de contact au syndic, les copropriétaires, donnent, et au besoin les présentes constituent un mandat contractuel irrévocable, au syndic le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun et étant bien entendu qu'il n'y a pas de droit de déranger constamment les occupants ;
 - En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action ;
 - Tous les copropriétaires et occupants devront tolérer les échafaudages nécessaires pour la réfection des peintures ou de recrépisssages des façades, la réparation des toitures, etc.
 - À l'exception du propriétaire de l'agence bancaire qui sera tenu de communiquer les coordonnées d'une personne de contact au syndic, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privés, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs chargés d'effectuer les travaux nécessaires aux choses communes ou privées, même si ces derniers durent plus de quarante jours.

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

CHAPITRE I - LES PARTIES PRIVATIVES

1. Principe

- Tout copropriétaire exerce ses droits de propriété dans les limites fixées par la loi et le présent règlement, sans porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
- Tout copropriétaire a le droit de modifier les parties intérieures comme bon lui semble, à l'exception des éléments **communs** de façade, balcons et balustrades.
- 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.
- 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.
- 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.

2. Destination des lieux

- Les normes d'occupation prévues ci-après ont été déterminées avec le souci de maintenir aux lots constituant l'immeuble un standing en rapport avec leur situation et leur affection : **toute modification aux normes d'occupation, c'est-à-dire à la destination des lieux** ~~Toute modification, pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes,~~ ne pourra être effectuée que sur décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des **trois/quarts (3/4) quatre/cinquièmes (4/5)** des voix présentes ou représentées.

~~Les autres modifications que celles reprises ci avant en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété seront prises par l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes (4/5) des voix présentes ou représentées.~~

- . À l'exception des locaux de l'agence bancaire, les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle.
- . Toutefois, les appartements et studios des premier et deuxième étages pourront être affectés en tout ou en partie à l'exercice d'une profession libérale ou d'une activité de bureau ou de salon. Sont admises à ce titre, notamment les activités de médecin, dentiste, kiné, avocat, Notaire, réviseur d'entreprise, expert-comptable, siège administratif de société, salon de coiffure et/ou d'esthétique.
- . Tant que l'agence sera affectée à une activité commerciale en contact avec le public, aucun copropriétaire, ni occupant des autres parties de l'immeuble ne pourra exercer ou laisser exercer dans tout ou partie de ceux-ci une activité de nature à concurrencer directement ou indirectement celle de l'agence bancaire.
- . Ainsi, tant que ceux-ci seront exploités à usage d'agence bancaire et d'assurances, il ne sera admis dans une autre partie de l'immeuble appartenant à un autre copropriétaire aucun bureau ni siège d'agence de banque ou d'assurances, d'agent de change, de société de bourse, de gestion de fortune, de conseil en placement, d'agences ou de courtage en assurances, crédits ou autres financements, sans que cette énumération ne soit limitative.
- . Les activités professionnelles ainsi admises aux étages ne pourront, en aucun cas, causer des troubles et nuisances incompatibles avec la santé, la tranquillité et la sécurité des résidents privés de l'immeuble.

- Les moteurs et appareils à usage médical devront satisfaire aux normes légales, être isolés, déparasités, et régulièrement contrôlés, ce qui devra être prouvé à première demande du syndic.
- L'accès des patients, clients et fournisseurs devra être sous contrôle permanent, en sorte que des tiers non identifiés ou indésirables ne puissent pénétrer dans l'immeuble.
- Afin de maintenir une cohabitation sereine dans l'immeuble, les activités non résidentielles admises dans celui-ci, y compris dans l'agence bancaire, ne pourront se concurrencer entre elles.

Sera donc exclue toute nouvelle activité qui serait identique ou similaire à une activité déjà exercée dans une autre partie de l'immeuble y compris dans l'agence bancaire. Le critère d'exclusion sera le risque de détournement même partiel de clientèle ou de patientèle.

-

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble provoquait l'usage intensif de certaines parties communes, le titulaire de cette profession aurait à s'entendre avec ~~la gérance~~ **l'assemblée générale** pour fixer par un forfait l'indemnité à verser à la communauté pour cet usage intensif, dans la mesure où il dépasse la normale.

3. Travaux aux parties privatives - Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble

- a) Tout copropriétaire a le droit de réunir de manière verticale ou horizontale deux ou plusieurs lots privatifs lui appartenant dans le bâtiment.

Si la réunion des lots entraîne des travaux dans les parties communes, le copropriétaire concerné devra obtenir préalablement l'accord de l'assemblée générale.

- b) Les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles antisolaires devront être d'un type uniforme. Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas, avoir plus d'un mètre vingt centimètres d'avancée, ni empiéter sur l'étage supérieur ; elles

devront être placées de façon à ce que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les occupants des autres propriétés privées.

Les occupants devront être autorisés préalablement par l'assemblée générale qui pourra demander l'avis technique et esthétique d'un architecte.

- c) Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade, ni enseignes (sauf ~~ce qui est stipulé au Chapitre IV point c à l'acte de base~~, **exception prévue dans les statuts**) ni réclames, ni garde-manger, linges et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres avant et arrière.
- d) Les occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir en **personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)**.
- e) Les déchets ménagers devront être évacués dans des sacs plastiques fermés par les soins et aux frais de chaque occupant, et ce aux jours, heures et modalités prescrits par les autorités.

En aucun cas, ils ne pourront être entreposés dans les locaux ou accès communs.

L'usage ou l'entreposage des produits dangereux, toxiques ou inflammables est strictement interdit sous réserve de petites quantités destinées aux activités ménagères ou à des activités professionnelles autorisées dans l'immeuble.

- f) Concernant l'agence bancaire, l'usage des façades et du toit à des fins publicitaires lui est exclusivement réservé. En conséquence, elle pourra y faire placer toute enseigne, logo ou mesusage publicitaire mais ce, à ses frais, sous sa responsabilité exclusive, à charge d'obtenir les autorisations communales et urbanistiques nécessaires et de faire assurer tous les risques d'accident.

S'il s'agit d'enseignes lumineuses placées en tout ou en partie au niveau des appartements, elles ne pourront être clignotantes ni troubler de manière anormale pour le quartier l'usage résidentiel des biens immeubles.

Concernant la partie promotionnelle, comme prévu au Chapitre IV de l'acte de base, il sera toléré qu'une publicité lumineuse ou non soit placée derrière des vitres des appartements et studios des premier et deuxième étages, occupés à titre professionnel.

- g) Tous travaux de peintures aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles à l'extérieur des

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

- h) Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués, par chaque copropriétaire, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le Syndic, ~~d'une amende de dommages et intérêts~~ de cinquante euros (50 EUR) par mois de retard au profit du fonds de réserve, sans préjudice des mesures d'exécution forcée, dommages et intérêts complémentaires ou astreintes judiciaires, qui seraient obtenus en justice par l'association des copropriétaires ~~par suite d'une action judiciaire initiée par le syndic qui est autorisé à agir d'initiative.~~

 i) De manière générale, les travaux ne peuvent se dérouler en semaine de 21 heures à 7 heures du matin ainsi que les dimanches et jours fériés.

 ii)

 iii) Les restrictions et interdictions stipulées ci-avant (a à f) ne concernent pas les locaux de l'agence bancaire aussi longtemps qu'ils restent affectés à un usage professionnel.

4. Travaux d'intérêt commun - Accès aux locaux privés

- D'une manière générale, chaque copropriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.
- Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures à l'avance.
- Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août.
- Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.
- Au sujet de ce qui précède, il est précisé :

- À l'exception du propriétaire de l'agence bancaire, qui sera tenu de communiquer les coordonnées d'une personne de contact au syndic, les copropriétaires, donnent, et au besoin les présentes constituent un mandat contractuel irrévocable, au syndic le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun et étant bien entendu qu'il n'y a pas de droit de déranger constamment les occupants ;
- En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action ;
- Tous les copropriétaires et occupants devront tolérer les échafaudages nécessaires pour la réfection des peintures ou de recrépisssages des façades, la réparation des toitures, etc.
- À l'exception du propriétaire de l'agence bancaire qui sera tenu de communiquer les coordonnées d'une personne de contact au syndic, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privés, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs chargés d'effectuer les travaux nécessaires aux choses communes ou privées, même si ces derniers durent plus de quarante jours.



5. Utilisation des emplacements de voitures et autres biens

- Les parties communes, l'entrée, la rampe d'accès et les aires de manœuvre des véhicules devront être maintenus libres en tout temps.
- Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.
- Ils veilleront à leurs risques et périls à éviter vols et la détérioration intérieure des emplacements de voitures.
- Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables, de procéder dans le garage à aucune exposition, aucune publicité ou décoration ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale. Les appareils chargeurs de batterie sont interdits.

- Le stationnement des véhicules sur la rampe et les aires de manœuvre ne peut être autorisé.
- L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement prohibé.
- Les emplacements ne pourront en principe être affectés qu'à des voitures automobiles privées ou mixtes (genre station-wagon), à l'exclusion des camions, des véhicules utilitaires commerciaux et industriels, des véhicules équipés au gaz et à l'exclusion aussi de tous garages publics. Aucun atelier de réparation ne pourra être installé.
- Le dépôt de scooters ou motocyclettes, voitures d'enfants ou bateaux peut être autorisé par ~~le syndic~~ **l'assemblée générale, le bénéficiaire de l'autorisation devant veiller** à ce que les véhicules soient rentrés et sortis à la main en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.
- Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ~~ou par le conseil de copropriété s'il en est~~, pour assurer la sécurité et éviter les risques d'incendie ou d'explosion.
- Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.
- L'accès au parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans ces parties de l'immeuble.
- L'usage de l'eau par les occupants des garages ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par **l'assemblée générale** ~~le syndic~~, le nettoyage des véhicules à grande eau ou à la lance est en tout cas formellement interdit, de même que le lavage sur les rampes d'accès et aire de manœuvre.
- Les copropriétaires de garages et leurs ayants droits devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.
- Les baux consentis par les propriétaires ~~d'appartements~~ devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du «**bon père de famille** » **de la personne diligente et prudente** et de se conformer aux prescriptions **des statuts** (-acte de base- et règlement général de copropriété-), **du règlement d'ordre intérieur et décisions d'assemblée générale** ~~du présent règlement~~, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

~~En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés, à la demande du délégué des copropriétaires.~~

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

- Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.

- Les propriétaires - bailleurs auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée du départ de leurs locataires et transmettre leurs coordonnées à la date de la signature du bail.

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

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

- Les appartements ne pourront être utilisés qu'à l'usage d'habitation. Ils pourront cependant être utilisés à la fois à l'usage d'habitation et à l'exercice d'une profession libérale.

 Aucune partie privative ne pourra être donnée en location à l'heure ou à la journée, ni par le biais du AIRBNB autre plate-forme.

6. Responsabilité des occupants - Clause du bail

- Sauf dérogation écrite et préalable ~~du syndic de l'assemblée générale~~, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause ~~s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant : suivante :~~

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. »

7. Utilisation des autres parties privatives de l'immeuble - animaux

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble provoquait l'usage intensif de certaines parties communes, le titulaire de cette profession aurait à s'entendre avec ~~la gérance~~ ~~l'assemblée générale~~ pour fixer par un forfait l'indemnité à verser à la communauté pour cet usage intensif, dans la mesure où il dépasse la normale.

- Les occupants de l'immeuble ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, chats, oiseaux domestiques et pour autant que ces animaux ne troubent pas la tranquillité ou le repos des autres occupants de l'immeuble.
- **C'est une simple tolérance.**
- Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à 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.

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



Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra **décider à la majorité absolue des voix d'agir en justice pour obtenir sa condamnation, le cas échéant, sous astreinte, à libérer les lieux de l'animal, voire à défaut d'exécution de la condamnation, d'obtenir du Tribunal l'enlèvement de l'animal par la Société Protectrice des Animaux aux frais du propriétaire.** ~~le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre vingt francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fond de réserve, à prendre à la majorité des trois quarts des votants, et portant sur l'enlèvement de l'animal par la Société protectrice des Animaux, ou la condamnation du 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.~~

~~Les baux consentis par les propriétaires d'appartements devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du « bon père de famille » et de se conformer aux du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.~~

~~En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés, à la demande du délégué des copropriétaires.~~

CHAPITRE II - LES PARTIES COMMUNES

Principe

- Les copropriétaires sont tenus d'utiliser les parties communes en fonction de leur destination.
- Ils garantissent l'usage normal des parties communes par tous les copropriétaires et habitants de l'immeuble.
- Ils ne pourront entraver l'entrée du hall, des escaliers ou des couloirs, et des accès aux garages par des objets encombrants.

Entretien et réparations

Les copropriétaires devront supporter les travaux liés à l'entretien, aux réparations et au nettoyage des parties communes. Ils ne peuvent demander aucun dédommagement pour les inconvénients que ces travaux entraîneraient.

Usage des appareils communs

- L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi du parlophone ainsi que tous les appareils à usage commun des copropriétaires - si ces appareils existent - seront réglementés par l'assemblée générale.
- Le syndic devra veiller à faire fermer la porte d'entrée de la résidence à vingt-deux heures ou une autre heure décidée par l'assemblée générale.
- (AG 11 janvier 2018) : Il est strictement interdit d'utiliser l'ascenseur lors des déménagements, emménagements, ainsi que pour des travaux.

Remplacement par PROXIMUS de câbles par de la fibre optique

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 11 janvier 2018, il a été décidé de donner à PROXIMUS, via le syndic et le conseil de copropriété, l'accord de l'association des copropriétaires sur les modalités d'implantation des nouveaux câbles dans les communs, toute question relative au raccordement des appartements à la fibre optique étant du ressort de PROXIMUS.

TITRE III - Charges et recettes communes – comptabilisation **- honoraires et dépens - solidarité pour le paiement des sommes dues - cessions entre vifs et à cause de mort - actions en justice**

CHAPITRE I - LES CHARGES

1. Définition

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à l'administration, la conservation, l'entretien, l'utilisation, le nettoyage et la réparation des parties communes ; les frais de consommation des installations communes ; les primes des assurances diverses des choses communes, de la

responsabilité des propriétaires ou résultant des dispositions légales ; les frais de reconstruction des choses communes détruites.

Sauf exception ou stipulation contraire de l'acte de base et du présent règlement, elles sont réparties entre les copropriétaires proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété. Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait par son fait ou son utilisation les charges communes lui incombant, l'assemblée générale aura le droit de déterminer, après avoir entendu l'intéressé, la quote-part d'intervention supplémentaire de son lot dans lesdites charges ou certaines d'entre elles.

2. Charges communes à l'ensemble du complexe réparties en dix mille/dix millièmes (ensemble des quotités des bâtiments principal et arrière (8.836 + 1.164)

Parmi ces charges figurent notamment :

- a) Les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic.
- b) Les primes d'assurances qui couvrirait l'ensemble de l'immeuble contre les risques d'incendie et risques accessoires, dont dégâts des eaux et bris de glace ; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment.
- c) Les impôts et taxes dont notamment le précompte immobilier s'ils ne sont pas enrôlés individuellement.

Elles sont réparties entre les copropriétaires comme suit :

- Agence bancaire : 2.040/10.000
- chaque appartement de type A : 650/10.000
- chaque appartement de type B : 630/10.000
- chaque studio de type C : 268/10.000
- appartement de type D : 711/10.000
- appartement de type E : 625/10.000
- chaque parking simple : 54/10.000

- chaque parking double : 81/10.000

3. Charges communes spéciales au bâtiment principal réparties en 8.836/8.836

Parmi ces charges figurent notamment :

- a) Les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement de ces parties communes dont notamment la toiture principale.
- b) Les impôts afférents à ces parties communes
- c) Les primes d'assurances de toute nature couvrant ces parties communes et les services communs.

Elles sont réparties entre les copropriétaires comme suit :

- Agence bancaire : 1.092/8.836
- Chaque appartement de type A : 650/8.836
- Chaque appartement de type B : 630/8.836
- Chaque studio de type C : 268/8.836
- Appartement de type D : 711/8.836
- Appartement de type E : 625/8.836
- Parking simple n°5 : 54/8.836
- Chaque parking double : 81/8.836

Attention :

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.

4. Charges communes spéciales au bâtiment arrière réparties

Parmi ces charges figurent notamment :

- a) Les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement de ces parties communes dont notamment la toiture arrière.

- b) Les impôts afférents à ces parties communes
- c) Les primes d'assurances de toute nature couvrant ces parties communes et les services communs.

Elles sont réparties entre les copropriétaires comme suit :

- Agence bancaire : 948/1.164èmes
- chaque parking simple de 1 à 4 : 54/1.164èmes.

 **Attention :**

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.

5. Charges communes spéciales aux emplacements de parking (432/4321°)

L'entretien, la réparation et le renouvellement :

- Des mécanismes d'ouverture de la porte d'accès de la rue vers la rampe ;
- De la rampe d'accès même ; et
- L'entretien général du volume de la zone des parkings ;

Elles sont réparties entre les copropriétaires comme suit :

- chaque emplacement simple : 54/432
- chaque emplacement double : 81/432

 **Attention :**

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.

6. Charges communes spéciales à l'entité promotionnelle (7.960/7.9601)

- a) Les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement de ces parties communes.
- b) Les impôts afférents à ces parties communes
- c) Les primes d'assurances de toute nature couvrant ces parties communes et les services communs et notamment les préposés au nettoyage
- d) L'entretien, la décoration et le renouvellement de la cabine d'ascenseur et de ses accessoires.
- e) L'entretien de la cage d'escalier des caves vers les étages ainsi que du hall.
- f) L'entretien des paliers et des faces extérieures des portes.
- g) Les frais de chauffage des communs s'il y en a et en général les frais de consommation des compteurs généraux éventuels.
- h) Les dépenses relatives au service de nettoyage de cette partie de l'immeuble.

Sont réparties entre les propriétaires comme suit :

- Chaque appartement de type A : 650/7.960
- Chaque appartement de type 8 : 630/7.960
- Chaque studio de type c : 268/7.960
- Appartement de type d : 711/7.960
- Appartement de type e : 625/7.960
- Chaque parking simple : 54/7.960
- Chaque parking double : 81/7.960

 **Attention :**

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.

7. Répartition autre à intervenir

S'il apparaît au syndic que certaines charges devraient être réparties différemment entre plusieurs entités, alors que cette hypothèse n'est pas prévue ci-dessus, il aura le droit de procéder équitablement à cette ventilation nouvelle, ~~à charge d'en faire~~



~~rapport avec justification à la plus prochaine~~ après décision de l'assemblée générale et après avoir entendu les copropriétaires intéressés.

Ce pourrait être le cas, par exemple, si ~~le syndic~~ l'assemblée générale estimait devoir faire participer les propriétaires de certains lots privés aux frais d'entretien, de réparation, des parties communes qui ne leur sont pas affectées en propriété mais dont ils ont la jouissance.

La ventilation qui serait faite en exécution du principe ci-dessus ne préjudiciera en rien aux quotités de copropriété attachées à chaque lot privé dans les parties communes générales ou spéciales.

8. Chauffage-eau-électricité-gaz

- Chaque entité privative possèdera sa propre installation de chauffage et de chauffe-eau et disposera de compteurs individuels concernant l'eau et l'électricité et éventuellement le gaz.
- Le chauffage de l'entité 81 sera de type électrique comme pour les autres appartements.

CHAPITRE II - Procédures judiciaires – Honoraires et dépens - Comptabilisation des charges

9. Procédures judiciaires – Honoraires et dépens

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

non fondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le Juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

10. Comptabilisation des charges

- Le syndic tient la comptabilité des charges communes.
- Les copropriétaires mettent des fonds à la disposition du syndic pour pouvoir faire face aux charges communes. Ces fonds constitueront le fonds de roulement : **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.

Ces fonds seront versés **en trois quadrimestres** et seront fonction de la répartition des parties communes et déterminées par le budget de l'assemblée générale.

- Pour toute dépense non périodique, le syndic pourra faire appel à un versement supplémentaire afin de constituer un fond de réserve : **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.
- Les paiements seront effectués ~~au mois de janvier, avril, juillet, octobre~~ après que le syndic aura envoyé à chaque copropriétaire un ordre de paiement.
- Tous les montants dont question ci-dessus seront versés sur un compte bancaire ouvert par le syndic au nom de l'association des copropriétaires : **il y aura un compte pour le fonds de roulement et un pour le fonds de réserve.**

- Le syndic se servira uniquement de ce compte pour effectuer tout paiement lié aux charges communes.

- Le syndic dressera ~~un état trimestriel des opérations et un décompte annuel pour l'assemblée générale. Le décompte indiquera le solde, qu'il y ait débit ou crédit.~~

Le solde débiteur sera proportionnellement payé par les copropriétaires ou le solde créditeur remboursé dans le mois qui suit l'assemblée générale.

- Lorsque l'assemblée générale a approuvé le décompte annuel, décharge peut être donnée au syndic pour sa gestion et l'année nouvelle commencer.

— Il sera créé par le syndic un compte spécial au nom de l'association des

- copropriétaires sur lequel seront versées les cotisations afférentes au fonds de réserve **et de roulement**

CHAPITRE III - Solidarité pour le paiement des sommes dues



11. Solidarité pour le paiement des sommes dues

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

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

CHAPITRE IV - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort



12. Cession entre vifs et transfert pour cause de mort

- a) ~~Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le Notaire instrumentant, ou toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, transmet, au cessionnaire les informations et~~

~~documents transmis par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir:~~

- ~~1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;~~
- ~~2° le montant des arriérés dus par le cédant;~~
- ~~3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;~~
- ~~4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours et 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.~~

~~Le Notaire ou toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel, ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.~~

b) Obligations du Notaire

~~En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le Notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, 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 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 la 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 antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.~~

~~Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris ci avant au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui ci, le Notaire requiert le syndic, sur simple demande, de lui fournir ceux ci.~~

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

~~A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le Notaire avise les parties de la carence de celui-ci.~~

~~e) Obligation à la dette~~

~~Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros s 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires 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.~~

~~En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :~~

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

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

3° le Notaire instrumentant informe le syndic de 1 à 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.

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.

Les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

→ Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic, lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, 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

~~avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte.~~

~~A défaut d'une saisie arrêt conservatoire ou d'une saisie arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le Notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.~~

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

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

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

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

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

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

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

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

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

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

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

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

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

privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

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

CHAPITRE V - Actions en justice

13. Actions en justice

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

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

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

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

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

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

- g) Tout copropriétaire peut également demander au Juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.
- h) Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

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

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

- j) Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier :
- 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
 - 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- k) Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au Juge, afin que celui-ci substitute 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 optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE II VI- LES RECETTES

14. Recettes

- Les copropriétaires ont un droit aux recettes proportionnellement à leur part dans la copropriété.
- Les copropriétaires qui ont un droit de jouissance particulier portant sur les choses communes ont droit aux recettes communes en fonction de leur part dans le droit de jouissance en question.
- Le syndic est mandaté pour encaisser les recettes communes. Il donnera quittance pour tout versement.

TITRE IV - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des charges

15 Clauses et Sanctions en cas de non-paiement des charges

* Dans les statuts, il était prévu que :

3) ~~Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété sont, de plein droit, productives d'intérêts au taux légal, net de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question au point 1).~~

* L'idéal serait d'avoir la clause suivante qui correspond à ce que le législateur souhaite et qui est conforme 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 est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- a) à assigner le défaiillant en paiement des sommes dues ;
- b) à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaiillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée par la présente au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaiillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic ;
- c) à réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de sa contribution aux charges communes, la quote-part du défaiillant dans les dépenses de copropriété, **après décision d'assemblée générale.**

CHAPITRE III VII - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

1. Généralités

~~Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.~~

Les travaux ~~de modification~~ aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité :

Principes

- ~~des huit mille cinq cents/dix millièmes des deux/tiers des voix, sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble désigné à la majorité absolue des voix, dont les honoraires seront à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.~~
- Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte tout copropriétaire peut se faire autorisé par le Juge à accomplir seul,

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

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

Exceptions :

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

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

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

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

l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

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

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

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

Types de réparations et travaux

2. Genre de réparations et travaux aux communs

~~Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :~~

~~— actes conservatoires et d'administration provisoire ;~~

— autres réparations ou 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 gérant a pleins pouvoirs d'exécuter les travaux ayant un caractère urgent, sans devoir en demander l'autorisation~~

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.

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

~~Les décisions concernant ces travaux sont prises par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs qui forment ensemble le conseil de gérance ; ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.~~

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**

~~Ces travaux doivent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins cinq mille/dix millièmes.~~

~~ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant ensemble dans l'immeuble au moins huit mille cinq cents/ dix millièmes~~

~~Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de sept mille cinq cents/dix millièmes, si les copropriétaires qui ont décidé ces travaux s'engagent à en supporter intégralement la dépense.~~

— Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois quarts de la totalité des voix, et la dépense sera, dans ce cas, réparties entre tous les copropriétaires.

- 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.

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.

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'action, et pour autant qu'il ne soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

3. Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

4. Autres réparations ou travaux

~~Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.~~

~~Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.~~

2. Travaux aux parties privatives

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

4. Servitudes relatives aux travaux aux parties communes et privatives

- ~~Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.~~
- ~~Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.~~
- ~~À moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.~~
- ~~À l'exception du propriétaire de l'agence bancaire qui est tenu de communiquer les coordonnées d'une personne de contact au syndic, si les~~

~~propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.~~

- ~~Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.~~
- ~~Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.~~
- ~~De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.~~
- ~~Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.~~
- ~~Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour. Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par le syndic.~~
- ~~Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait l'édit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.~~

5.3. Nettoyage des communs et évacuation des ordures ménagères privées

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères sont assurés par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à leur remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

6.4. Jardins communs avec ou sans jouissance exclusive

- Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

- Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à l'ensemble de la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

7.5. Ramonage

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an. Il devra en être justifié au **gérant syndic**.

TITRE V - Divers

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

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

1. Généralités

~~Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.~~

~~Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité :~~

1. ~~des huit mille cinq cents/dix millièmes sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.~~

2. Genre de réparations et travaux aux communs

~~Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :~~

- ~~— actes conservatoires et d'administration provisoire ;~~
- ~~— autres réparations ou 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 gérant **syndic** a pleins pouvoirs d'exécuter les travaux ayant un caractère urgent, sans devoir en demander l'autorisation.~~

Réparations et travaux indispensables, mais non urgents

- Les décisions concernant ces travaux sont prises par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs qui forment ensemble le conseil de gérance ; ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Réparations et travaux indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

- Ces travaux doivent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins cinq mille/dix millièmes.
- , ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant ensemble dans l'immeuble au moins huit mille cinq cents/ dix millièmes.
- Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de sept mille cinq cents/dix millièmes, si les copropriétaires qui ont décidé ces travaux s'engagent à en supporter intégralement la dépense.
- Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois quarts de la totalité des voix, et la dépense sera, dans ce cas, réparties entre tous les copropriétaires.

3. Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

4. Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

5. Servitudes relatives aux travaux aux parties communes et privatives

- Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.
- Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.
- A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.
- A l'exception du propriétaire de l'agence bancaire qui est tenu de communiquer les coordonnées d'une personne de contact au syndic, si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.
- Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.
- Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.
- De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.
- Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

- Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour. Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par le syndic.
- Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait l'édit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

5. Nettoyage des communs et évacuation des ordures ménagères privées

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères sont assurés par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à leur remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

6. Jardins communs avec ou sans jouissance exclusive

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez de chaussée doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre

~~de mètres carrés de chacun par rapport à l'ensemble de la totalité des jardins affectés en jouissance privative.~~

~~Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.~~

7. Ramonage

~~Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an. Il devra en être justifié au gérant syndic.~~

TITRE VI - Assurances - Responsabilités -Dommages à l'immeuble

1. Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.
2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

À défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les

titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic ~~délégué ou~~ provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

2. Types d'assurances

I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance du personnel salarié.

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic.

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel.

- II **D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

3. Biens et capitaux à assurer

- L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.
- L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

4. Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

5. Primes et surprimes

- Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.
- Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du

chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.



6. Responsabilité des occupants - Clause du bail

- Sauf dérogation écrite et préalable du syndic de l'assemblée générale, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, ~~une~~ la clause ~~s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant~~ : suivante :

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. »

7. Franchises

- Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :
 - 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
 - 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
 - 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.
- Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

8. Sinistres - Procédures et indemnités

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité

des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.
3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.
4. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.
5. ~~Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.~~
6. ~~Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien, à concurrence de cette plus value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. À défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois points ~~s~~ pour cent, courrent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.~~

7. ~~Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes parts dans les parties communes.~~

L'assemblée générale décide :

* à la majorité des 4/5èmes de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle

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

La décision est prise au minimum à la majorité des quatre cinquièmes des voix, étant entendu que :

- si l'unanimité n'est pas atteinte, l'ACP doit saisir le juge de paix, dans un délai de 4 mois, à compter de la date à laquelle l'AG a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'AG, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'AG est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'AG

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

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

* à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsqu'elles ne sont pas dues par des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

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

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

-En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans misse en demeure, 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 seront partagées ou licitée l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par le présent règlement.

TITREE VII : DISPOSITIONS GENERALES :

Le présent règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèdent ou possèderont un droit de quelque nature que ce soit dans ledit complexe.

Une copie complète en sera remise à tous les copropriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayants cause.

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance portant sur une partie du complexe, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils s'y soumettent entièrement par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie du complexe.

Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Liège, en la « GALERIE EN ILE ». A défaut, de cette mention, le domicile sera, de plein droit élu en ladite « GALERIE EN ILE ».

TITRE VIII : LANGUE :

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.

TITRE IX : RENVOI AU CODE CIVIL :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

TITRE X : OPPOSABILITE :

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.

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.

Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, §5, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote part dans les parties communes.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

III. Déclarations finales

1. DESTINATION DES LIEUX

Il n'est pris aucun engagement par le Notaire soussigné quant à l'affectation qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le Notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention de la comparante sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

2. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

3. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires se rapportant au présent acte sont à charge de la comparante.

4. DROIT D'ÉCRITURE

Le droit d'écriture (Code des droits et taxes divers) s'élève à cinquante euros (50 EUR) et est payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

5. IDENTITÉ DES REPRÉSENTANTS DE LA COMPARANTE

Les identités et domiciles de la représentante de la comparante (personnes physiques) ont été établis au vu de leur carte d'identité ou de leur passeport.

6. DÉCLARATIONS DE LA COMPARANTE

La comparante déclare :

- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas été déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises)

DONT ACTE

Passé aux lieu et date indiqués ci-dessus.

La comparante déclare avoir reçu le projet du présent acte le 10 novembre 2016 et que ce délai a été suffisant pour en prendre connaissance. Après lecture partielle et commentée, la comparante a signé avec le Notaire.

Suivent les signatures.



Règlement d'ordre intérieur

De la Résidence THALYS

Rue Dartois, 45/50 ~~ou 52 (?)~~ 48 – 4000 Liège

Actions en justice - Frais

~~L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.~~

~~Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.~~

SECTION II – Service et administration de l'immeuble

A. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Article 1 : Participation aux délibérations des assemblées générales

~~Chaque copropriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe aux délibérations.~~

~~En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent 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 celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.~~

Article 2 : Convocations aux assemblées générales

a. L'assemblée générale ordinaire

~~L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine de janvier à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.~~

~~L'assemblée générale ordinaire a notamment pour objet de délibérer sur les comptes et le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, la fixation du fonds de réserve et son~~

alimentation, les réparations ou améliorations, les conflits, entre les propriétaires et la copropriété.

L'assemblée procède à la nomination du syndic.

b. Le syndic peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a co-signé la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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.

c. Les copropriétaires de l'entité promotionnelle peuvent se réunir en assemblée spéciale, compétente pour statuer sur les questions intéressant exclusivement leur entité. En ce cas, les règles prévues ci-après pour les assemblées générales sont applicables aux assemblées spéciales.

*

Article 3 : Contenu des convocations aux assemblées générales

a. Principes.

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.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

b. Délais.

Les convocations sont envoyées quinze (15) jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

c. Adresse de convocation.

~~Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic.~~

d. Syndic et syndic provisoire.

~~Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, §7 alinéa 6 du Code civil.~~

e. Consultation.

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

Article 4 : Convocation : comment ? où ?

~~L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.~~

~~A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires 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 aux dispositions de l'article 577-8, §4, 1^o, 1-1. 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.~~

~~Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.~~

~~L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.~~

Article 5 : Délai de convocation des assemblées générales

a. Participation et représentation des copropriétaires à l'assemblée générale

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant.

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

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

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 pour cent 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 l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

b. Liste des présences

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

c. Président bureau

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Il peut être réélu.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire. Il indique dans le procès verbal les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre une décision ou qui se sont abstenus.

Article 6 : Assemblée générale

~~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, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.~~

Article 7 : Présidence de l'assemblée générale

~~Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote part dans les parties communes réparties en 10.000/10.000° soit 2.040/10.000° pour l'agence bancaire, 650/10.000° pour chaque appartement de type A, 630/10.000° pour chaque appartement de type B, 268/10.000° pour chaque studio de type C, 711/10.000° pour l'appartement de type D, 625/10.000° pour l'appartement de type E, 54/10.000° pour chaque emplacement simple et 81/10.000° pour chaque emplacement double ; et réparties en 7.960/7.960° s'il s'agit d'une assemblée spéciale à l'entité promotionnelle.~~

a. Règles de majorité.

1° Majorité absolue.

~~Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.~~

2° Majorité spéciale - Unanimité.

~~L'assemblée générale décide :~~

1° à la majorité des trois quarts 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 ;~~

- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) 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°,
- 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;~~

~~2° 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 ; 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 ;
 - sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires. 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.

b. Considérations pratiques.

~~Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elles n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.~~

~~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.~~

~~Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.~~

~~Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.~~

~~Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.~~

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

6. Procès-verbaux - Consultation.

~~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.~~

~~A 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.~~

~~Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.~~

~~Le syndic consigne les décisions visées ci dessus dans le registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.~~

B. SYNDIC

ARTICLE 17 : DÉSIGNATION DU SYNDIC

a. Nomination

~~Le syndic est une personne physique ou morale, nommée à la majorité absolue parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci, pour un terme de maximum trois années ;~~

~~Le mandat du syndic est renouvelable.~~

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

b. Publicité

~~Le syndic affichera un extrait de l'acte portant sa nomination dans les huit jours de celle-ci, et ce de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble.~~

~~Cet extrait indique, outre la date de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, la forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social 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 lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur éventuel et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.~~

c. Responsabilité

~~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.~~

d. Révocation et démission

~~L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic nommé par elle et désigner la personne qui remplacera le syndic, provisoirement ou définitivement, notamment en cas d'absence, de défaillance ou de carence de celui-ci.~~

~~Le syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné à chacun des copropriétaires, par lettre recommandée. Dans le cas de révocation ou de~~

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

~~Le mandat du syndic est rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes.~~

Article 22 : Missions du syndic

~~Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment 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 ;~~
- ~~3° 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 ;~~
- ~~4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;~~
- ~~5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, dans les (quinze) 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 de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.~~
- ~~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 577-7, §1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;~~
- ~~12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;~~
- ~~13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;~~
- ~~14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1 er, alinéa 1 er de la~~

~~loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;~~

- ~~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 577-11, §5, 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 extraordinaire 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.~~

~~De manière générale :~~

- ~~le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale. C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.~~
- ~~Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.~~
- ~~Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.~~
- ~~Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.~~
- ~~Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).~~
- ~~Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.~~

- Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.
- Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis à vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations.

C. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 23

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la simple 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 sera annexé au procès verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

D. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 24

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

- 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 ;
- 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.
- 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 ;~~

- ~~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 ;~~
- ~~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 au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimonial conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;~~
- ~~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 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. La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.~~

SECTION XI – DISSOLUTION ET LIQUIDATION

ARTICLE 34

~~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 au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.~~

~~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.~~

SECTION XII – Dispositions impératives

ARTICLE 35

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

CHAPITRE III - DISSOLUTION ET LIQUIDATION

a. Dissolution

~~L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association. L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.~~

~~Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.~~

~~L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.~~

b. Liquidation.

~~L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts. L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188 et 195 §1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.~~

~~L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.~~

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

L'acte de clôture de liquidation contient

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- b) 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.

TITRE VII - Recours

Sans préjudice à ce qui a été prévu au titre 4, en cas de conflit entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'acte de base ou du règlement de la copropriété ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale.

Actions en justice

A. PAR L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

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

Nonobstant l'article 577-5, §3, 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 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.~~

B. PAR UN COPROPRIÉTAIRE

~~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.~~

~~Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.~~

~~Si 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.~~

~~Lorsqu'une minorité des 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.~~

~~— 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 charge de l'association des copropriétaires.~~

~~Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.~~

C. PAR UN OCCUPANT

~~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 peut 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 de son droit, si elle lui cause un préjudice propre. Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, §4 du Code civil. Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.~~

TITRE VIII - Opposabilité aux tiers

~~Le présent règlement général de copropriété, comprenant le statut réel et règlement d'ordre d'intérieur présentement arrêté sera transcrit.~~

~~Il en sera délivré copie aux frais des intéressés qui en feront la demande.~~

~~Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété et de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui s'engagent à les respecter étant subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent.~~

SECTION XIII – ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE 36

~~Dans chaque convention relative à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Liège, faute de quoi ce domicile sera de plein droit, réputé être élu dans l'immeuble.~~

7. Devoir d'information - Article 9 de la loi contenant organisation du notariat

La comparante reconnaît avoir été éclairée en temps utile par le Notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe premier, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le Notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Le Notaire en fait mention dans l'acte notarié.* »



Règlement d'ordre intérieur ADK

De la Résidence THALYS

Rue Dartois, 45/50 ou 52(?) 48– 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 **première quinzaine du mois de janvier**, 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 abstenu.

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

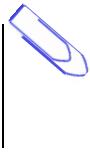
Article 3.87 §12 du Code civil :

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

– Montant des marchés

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

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

 Le montant des marchés voté lors de l'assemblée du 10 janvier 2011 a été fixé à 20.000 €. Quand ce montant est atteint, il faut...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 absolue

Article 3.87 §8 du Code civil :

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

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

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

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

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

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

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

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

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

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

– **Majorités spéciales & Unanimité**

Article 3.88 §1^{er} 1[°] & 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.



- **Modalités de fin de contrat : à compléter selon la convention établie.**

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 : l'AG du 14.1.2020 a décidé de donner mandat au syndic pour tenir le DIU de la copropriété*
-  11° *de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*

- 12° *de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*
- 13° *de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;*
- 14° *de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;*
- 15° *de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi, en considération de la durée de l'exercice comptable du 01/12 au 30/11. (A vérifier) 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 extraordinaire 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 extraordinaire à prévoir pour les années à venir.

*** En l'espèce, le syndic a la charge :**

~~De manière générale :~~

~~le syndic a la charge~~

- de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale. C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.
- Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.
- Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.
- Le syndic engage, ~~dirige~~ et licencie les éventuels salariés de la copropriété *après décision d'assemblée générale ; il lui désigne et* leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.
- Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau →enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).
- Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.
- Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.
- Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations.

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

Par exception, 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 règlement d'ordre intérieur, 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.