

Droit d'écriture : cinquante euros (50 EUR)

"Philippe DUSART – société notariale"
Société civile à forme de SPRL
Rue Louvrex 83/11 – 4000 Liège
Numéro d'entreprise : 0842.808.254

Répertoire numéro : 2019/15956
Annexe : Table des matières

PhD/LEONARD DE VINCI

ACTE DE BASE MODIFICATIF

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« RESIDENCE LEONARD DE VINCI »

4053 Chaudfontaine (Embourg), Voie de l'Ardenne 70-72
Numéro d'entreprise 0873.310.103.

STATUTS DE L'IMMEUBLE
(Acte de base et Règlement de copropriété)
ET
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF
LE DIX-SEPT DECEMBRE

Devant Nous, Maître Philippe DUSART, notaire à Liège (2^e canton),

A COMPARU :

L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE
LEONARD DE VINCI, ayant son siège à 4053 Chaudfontaine (Embourg), Voie de
l'Ardenne 70-72, numéro d'entreprise 0873.310.103.

Ici représentée par son syndic, la société anonyme GROUPE ADK SA, en
abrégué ADK, ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fories 2, inscrite à la
Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0417.254.111, constituée sous la
dénomination "A.D.E.C.O", aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques
WAUTHIER, notaire à Liège, le 16 mai 1977, publié aux Annexes du Moniteur belge
du 7 juin suivant sous le numéro 15508, dont les statuts ont été modifiés à diverses
reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe



LABE, à Liège, le 5 août 2010, publié auxdites Annexes, le 30 août suivant, sous le numéro 10127770.

Syndic nommé à cette fonction par décision de l'assemblée générale ordinaire, du 8 mai 2018, dont le procès-verbal a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 6 juillet suivant sous le numéro 0105370.

Elle-même représentée par Madame HENRY Gaëlle Marisse, née à Liège le 27 mars 1989, domiciliée à 4130 Esneux, rue Grandfosse 35, en vertu d'une procuration reçue par le Notaire Philippe LABE, à Liège, datée du 17 septembre 2013, dont une expédition restera ci-annexée. Le syndic est dûment habilité à signer le présent acte suivant décision de l'assemblée générale du 19 novembre 2019.

Ci-après dénommée "le comparant".

EXPOSE PREALABLE

Le comparant nous déclare que :

1. A l'origine, la société privée à responsabilité limitée « SOCIETE IMMOBILIERE K », en abrégé « S.I.K », ayant alors son siège social à 4031 Liège, rue Diguette, 18, numéro d'entreprise : 871.233.808, était propriétaire des biens suivants :

I. Commune de CHAUFFONTAINE (ex-Embourg) – Troisième division

Une maison d'habitation, sur et avec terrain et toutes dépendances, sise Voie de l'Ardenne 72, (anciennement située rue du Général Jacques 88), cadastrée section A, numéro 346/02/L pour une contenance cadastrale de trois cent vingt-trois mètres carrés (323 m²) et un revenu cadastral de six cent quarante-deux euros (642 €).

Origine de propriété

Dans l'acte de base reçu par Maître Denis de Neuville le 5 avril 2005, dont question ci-après, l'origine de propriété est rédigée comme suit :

« La SPRL SIK est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis le trente mars deux mille cinq de la SA KL CONSTRUCT, ayant son siège social à Liège, rue Diguette, 18, aux termes d'un acte reçu par Maître Denis de NEUVILLE, Notaire soussigné, en cours de transcription.

La société anonyme KL CONSTRUCT était propriétaire dudit bien pour l'avoir reçu de Monsieur BOVY Jean Jacques Joseph et son épouse, Madame POLLERS Georgette Marie Augustine, de Embourg (Chaudfontaine), aux termes d'un acte de contre-échange reçu par Maître Denis de NEUVILLE, Notaire soussigné, à l'intervention de Maître Paul-Arthur COËME, Notaire à Liège (Grivegnée), le premier septembre deux mille trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le vingt-cinq septembre suivant, dépôt numéro 8561.

Les époux BOVY-POLLERS étaient propriétaires de ce bien pour l'avoir acquis suivant acte reçu par le Notaire Jean KLEINERMANN, à Liège, le vingt-neuf décembre mil neuf cent cinquante-neuf, dûment transcrit audit bureau des hypothèques, de Monsieur LARUE René Emile Joseph, époux de Madame PIRARD Adèle, de Embourg ».

II. Commune de CHAUDFONTAINE (ex-Embourg) – Troisième division

Une maison d'habitation et de commerce sur et avec terrain et toutes dépendances, sise Voie de l'Ardenne 70, (anciennement située rue du Général Jacques 34), cadastrée section A, numéro 338/02/R pour une contenance cadastrale de cent soixante mètres carrés (160 m²) et un revenu cadastral de mille seize euros (1.016 €).

Origine de propriété

Dans l'acte de base reçu par Maître Denis de Neuville le 5 avril 2005, dont question ci-après, l'origine de propriété est rédigée comme suit :

« A l'origine, ce bien avait été acquis (alors sis rue Général Jacques 34), par Monsieur GRESSE Raymond Hubert Joseph et son épouse, Madame CREMER Jeanne Sophie Emilie, de Embourg, suivant adjudication publique dont procès-verbal avait été dressé par le Notaire Jules DELIEGE, à Chênée, le dix-huit décembre mil neuf cent quarante-cinq, transcrit au second bureau des hypothèques de Liège, le sept février suivant, volume 2979 numéro 1.

Madame CREMER est décédée à Chaudfontaine le vingt-deux janvier deux mille et sa succession fut recueillie par son époux pour la totalité en usufruit et pour la nue-propriété par ses trois enfants Anne-Marie Elvire Constance Léonie Ghislaine, André Lucien Marie Ghislain et Jean-Marie Albert Martin Ghislain GRESSE, tous trois de Embourg, chacun à concurrence d'un tiers.

Aux termes d'un acte passé devant Maître Denis de NEUVILLE, Notaire soussigné, et Maître Eric DORMAL, Notaire à Liège (Chênée), le vingt-quatre février deux mille quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le dix mars suivant, dépôt 36-T-10/03/04-02349, les consorts GRESSE, prénommés, ont vendu ledit bien à la société anonyme KL CONSTRUCT, prénommée.

Aux termes d'un acte reçu le trente mars deux mille cinq par Maître Denis de NEUVILLE, Notaire soussigné, en cours de transcription, la SA KL CONSTRUCT a vendu ledit bien à la SPRL SIK, comparante aux présentes ».

III. Commune de CHAUDFONTAINE (ex-Embourg) – Troisième division

Une emprise en sous-sol sur une parcelle de terrain (bibliothèque selon cadastre) sise voie de l'Ardenne 76, cadastrée section A numéro 346 L, selon extrait délivré le vingt-trois février deux mille cinq, pour une superficie mesurée de cent vingt-neuf mètres carrés trente-quatre décimètres carrés.

Tel que cette emprise souterraine est figurée et délimitée sous liseré vert au plan de l'Architecte ATELIER D'ARCHITECTURE MARC GRONDAL SPRL, à Embourg, représenté par son gérant, Monsieur Marc GRONDAL, lequel est resté annexé à l'acte reçu par Maître Denis de NEUVILLE, précité, le 5 avril 2005, dont question ci-après.

Origine de propriété

Dans l'acte de base reçu par Maître Denis de Neuville le 5 avril 2005, dont question ci-après, l'origine de propriété est rédigée comme suit :



« La SPRL SIK est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis de la Commune de CHAUDFONTAINE aux termes d'un acte reçu ce jour par Maître Denis de NEUVILLE, précité.

La commune de CHAUDFONTAINE était propriétaire de ce bien depuis plus de trente ans ».

2. La société privée à responsabilité limitée « SOCIETE IMMOBILIERE K » a entrepris alors d'implanter sur les terrains prédécrits un complexe immobilier comprenant cinq surfaces à destination commerciale ou culturelle au rez-de-chaussée, neuf appartements situés aux étages, treize emplacements de parage, un box-garage et une réserve commerciale situés au sous-sol.

3. A cette fin, la société privée à responsabilité limitée « SOCIETE IMMOBILIERE K » a placé les biens ci-dessous décrits sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil, et ce, aux termes de l'acte de base et du règlement de copropriété reçus par le notaire Denis de NEUVILLE, à Liège, le 5 avril 2005, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le 19 avril suivant, dépôt 36-T-19/04/2005-03761, non modifié depuis lors, et son acte modificatif reçu par le même Notaire le 14 février 2006, non modifié depuis lors.

4. Suite à l'entrée en vigueur de la **loi du 2 juin 2010** modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion et la **loi du 18 juin 2018** portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolutions des litiges (en particulier son titre 6), une mise à jour et une coordination des statuts de ladite copropriété s'imposaient.

Cet exposé fait, le comparant, qualitatif qua, nous a requis de remplacer l'acte de base et le règlement de copropriété reçus par le notaire Denis de NEUVILLE, à Liège, le 5 avril 2005, tel que modifié par l'acte de base modificatif reçu par Maître Denis de Neuville le 14 février 2006, par l'acte de base et le règlement de copropriété qui suivent, et qui forment ensemble les nouveaux statuts de la "RESIDENCE LÉONARD DE VINCI".

* *
*

TITRE I.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

I. Description de l'ensemble immobilier

COMMUNE DE CHAUDFONTAINE – Troisième division –
Anciennement EMBOURG – article 04768

Un building érigé sur une parcelle de terrain sise Voie de l'Ardenne 70/72, cadastrée section A numéro 347 E 2 pour une contenance de trois cent septante et un mètres carrés (371 m²).

« Désignation selon titre de propriété :

1. *Une maison d'habitation, sur et avec terrain et toutes dépendances, sise Voie de l'Ardenne 72, (anciennement située rue du Général Jacques 88), cadastrée section A, numéro 346/02/L pour une contenance cadastrale de trois cent vingt-trois mètres carrés (323 m²) et un revenu cadastral de six cent quarante-deux euros (642 €).*

2. *Une maison d'habitation et de commerce sur et avec terrain et toutes dépendances, sise Voie de l'Ardenne 70, (anciennement située rue du Général Jacques 34), cadastrée section A, numéro 338/02/R pour une contenance cadastrale de cent soixante mètres carrés (160 m²) et un revenu cadastral de mille seize euros (1.016 €).*

3. *Une emprise en sous-sol sur une parcelle de terrain (bibliothèque selon cadastre) sise voie de l'Ardenne 76, cadastrée section A numéro 346 L, selon extrait délivré le vingt-trois février deux mille cinq, pour une superficie mesurée de cent vingt-neuf mètres carrés trente-quatre décimètres carrés »*

Origine de propriété

Il est renvoyé à l'origine de propriété dont question ci-avant.

II. Régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare que le bien a été placé sous le régime de la copropriété forcée, et que la propriété juridique a été divisée conformément aux plans annexés à l'acte de base daté du 5 avril 2005:

- de première part, en parties privatives appelées « appartement », ou « duplex », ou « cave », ou « espace commercial », ou « garage », ou « emplacement de parking » ou de manière générale « lot privatif » qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- de deuxième part, en parties communes générales qui sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000^e) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

- de troisième part, en parties communes spéciales attachées au groupe d'appartements. Elles sont divisées en cinq cent nonante/cinq cent nonantièmes (590/590^e) indivis à titre d'accessoires inséparables des parties privatives dépendant du groupe « appartements ».

- de quatrième part, en parties communes spéciales attachées au groupe des parkings. Elles sont divisées en cinquante/cinquantièmes (50/50^e) indivis à titre d'accessoires inséparables des parties privatives dépendant du groupe « parkings ».

Il a donc été créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie



en propriété privative et exclusive, constituée par le lot proprement dit ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée. Les appartements et les emplacements de parking en sous-sol, comprennent respectivement, outre leur quote-part dans les parties communes générales à l'immeuble, une quote-part dans les parties communes spéciales en état de copropriété et d'indivision forcée propres au groupe « appartements » ou au groupe « parkings ».

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

III Dispositions spéciales

Clause dites « Promoteur » - Article 577-4 §1^{er}/1

L'acte de base du 5 avril 2005, contenait - notamment - des clauses dites « Promoteur » en faveur de la société « S.I.K », permettant entre autres à cette dernière d'adapter le projet immobilier en fonction de certaines nécessités techniques ou pour les besoins de la commercialisation des entités dont elle restait encore propriétaire. Le comparant dispense le Notaire soussigné de les reprendre aux présentes.

Compte tenu des dispositions impératives de l'article 577-4 §1^{er}/1 (loi du 18 juin 2018), ces clauses sont considérées comme nulles et non avouées. Il est dorénavant renvoyé audit article pour autant que de besoin.

Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

La disposition de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans annexés à l'acte de base daté du 5 avril 2005, a provoqué l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées ont pris effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant ont appartenu chacun à un propriétaire différent. Elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, *après que le litige soit né*, de recourir à l'arbitrage.

Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

Droit de passage et servitudes existants

1) Une convention a été signée le vingt-trois septembre deux mille deux entre la Commune de CHAUDFONTAINE et la société anonyme « KL CONSTRUCT », dont question à l'origine de propriété dont question ci-avant. Aux termes de cette convention, la Commune de Chaudfontaine s'engageait à permettre un passage carrossable à partir de la rue Guillaume Legrand en cas de construction d'un second bâtiment sur le côté nord de l'espace public. La Commune de Chaudfontaine a réitéré cet engagement aux termes de la convention signée le vingt et un octobre deux mille trois avec le promoteur privé « KL CONSTRUCT ». Par sa délibération du vingt-deux octobre deux mille trois, le Conseil Communal de Chaudfontaine a approuvé cette seconde convention.

2) Toutes les parties communes de l'immeuble, tant générales que spéciales, sont grevées d'une servitude perpétuelle de passage et de refuge en cas de force majeure (catastrophe naturelle, guerre, incendie ...etc).

*
* *

CHAPITRE II.- ACTE DE BASE (DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE)

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés à l'acte de base du 5 avril 2005 que l'immeuble est divisé comme suit :

1° NIVEAU DU SOUS-SOL

A. Parties privatives

1. treize parkings marqués au sol, numérotés de un à six et de neuf à quinze, comprenant chacun :

- a) en propriété privative et exclusive : le parking marqué au sol proprement dit;
- b) en copropriété et indivision forcée :

- les trois/millièmes ($3/1.000^{\circ}$) des parties communes générales (soit pour les treize parkings : trente-neuf/millièmes ($39/1.000^{\circ}$)).

- les trois/cinquantièmes ($3/50^{\circ}$) des parties communes spéciales au groupe parkings.



2. un box-garage comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: le box-garage, un volet de fermeture et un escalier menant à l'espace commercial CINQ (5).

b) en copropriété et indivision forcée:

- les sept/millièmes ($7/1.000^e$) des parties communes générales.
- les sept/cinquantièmes ($7/50^e$) des parties communes spéciales au groupe parkings.

3. une réserve commerciale (dénommée "réserve commerce 2") comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: la réserve, un volet de fermeture et un escalier menant à l'espace commercial DEUX (2).

b) en copropriété et indivision forcée:

- les quatre/millièmes ($4/1.000^e$) des parties communes générales.
- les quatre/cinquantièmes ($4/50^e$) des parties communes spéciales au groupe parkings.

4. huit caves numérotées de un à huit, attachées indissociablement à un appartement.

B. Parties communes spéciales aux appartements

- l'escalier d'accès au rez-de-chaussée, avec tous ses accessoires;
- l'ascenseur avec sa cage et tous ses accessoires;
- le(s) dégagement(s) donnant accès aux différents locaux;
- l'accès vers les emplacements de parage;
- le local "compteurs eau et gaz";
- le local "compteurs électricité et téléphone".

C. Parties communes spéciales au groupe parkings

- les aires de manœuvre de parage;
- la porte d'accès aux garages avec mécanisme d'ouverture/fermeture et tous ses accessoires (tant intérieurs qu'extérieurs);
- le système d'éclairage et tous ses accessoires à l'usage exclusif de ce groupe.

2° REZ DE CHAUSSEE

A. Parties privatives

1. L'espace commercial UN, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La surface proprement dite avec entrée latérale indépendante, une chaudière et un W.C.;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cinquante-deux/millièmes ($52/1.000^e$) des parties communes générales;

2. L'espace commercial DEUX, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La surface proprement dite avec entrée latérale indépendante, une chaudière et un W.C.;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt-un/millièmes (81/1.000^e) des parties communes générales;

3. L'espace commercial TROIS, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La surface proprement dite avec entrée latérale indépendante, une chaudière et un W.C.;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante-quatre/millièmes (94/1.000^e) des parties communes générales;

4. L'espace commercial QUATRE, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La surface proprement dite avec entrée latérale indépendante, une chaudière et un W.C.;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante-deux/millièmes (62/1.000^e) des parties communes générales;

5. L'espace commercial CINQ, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La surface proprement dite avec entrée latérale indépendante, une chaudière et un W.C.;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les septante et un/millièmes (71/1.000^e) des parties communes générales.

B. Parties communes générales

- le terrain d'assise, tel que repris au plan ci-annexé;

- la coursive couverte.

C. Parties communes spéciales aux appartements

Le porche d'entrée extérieur, le sas intérieur, les accès vers les escaliers, les escaliers avec tous leurs accessoires (paliers, cage, rampes ...), l'ascenseur avec sa cage et tous ses accessoires.

3^e PREMIER ETAGE

A. Parties privatives

6. L'appartement UN, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, pièce salon/salle à manger avec terrasse, local rangement avec chaudière, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, et, en sous-sol, la cave UN ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- les soixante-trois/millièmes (63/1.000^e) des parties communes générales;



- les soixante-trois/cinq cent nonantièmes (63/590^e) des parties communes spéciales au groupe appartements.

7. L'appartement DEUX, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, pièce salon/salle à manger avec terrasse, local rangement avec chaudière, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, et, en sous-sol, la cave CINQ ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- les soixante-huit/millièmes (68/1.000^e) des parties communes générales;

- les soixante-huit/cinq cent nonantièmes (68/590^e) des parties communes spéciales au groupe appartements.

8. L'appartement TROIS, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, pièce salon/salle à manger avec terrasse, local rangement, local chaudière, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, et, en sous-sol, la cave TROIS ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- les septante-quatre/millièmes (74/1.000^e) des parties communes générales;

- les septante-quatre/cinq cent nonantièmes (74/590^e) des parties communes spéciales au groupe appartements.

B. Parties communes spéciales au groupe appartements

- les escaliers avec tous leurs accessoires (paliers, cage, rampes ...);

- l'ascenseur avec sa cage et tous ses accessoires.

4^e DEUXIEME ETAGE

A. Parties privatives

9. L'appartement QUATRE, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, pièce salon/salle à manger avec terrasse, local rangement avec chaudière, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, et, en sous-sol, la cave QUATRE ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- les soixante-trois/millièmes (63/1.000^e) des parties communes générales;

- les soixante-trois/cinq cent nonantièmes (63/590^e) des parties communes spéciales au groupe appartements.

10. L'appartement CINQ, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, pièce salon/salle à manger avec terrasse, local rangement avec chaudière, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, et, en sous-sol, la cave SEPT ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- les soixante-huit/millièmes (68/1.000^e) des parties communes générales;

- les soixante-huit/cinq cent nonantièmes (68/590^e) des parties communes spéciales au groupe appartements.

11. L'appartement SIX, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, pièce salon/salle à manger avec terrasse, local rangement, local chaudière, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, et, en sous-sol, la cave DEUX ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- les septante-trois/millièmes ($73/1.000^{\circ}$) des parties communes générales;
- les septante-trois/cinq cent nonantièmes ($73/590^{\circ}$) des parties communes spéciales au groupe appartements.

B. Parties communes spéciales au groupe appartements

- les escaliers avec tous leurs accessoires (paliers, cage, rampes ...);
- l'ascenseur avec sa cage et tous ses accessoires.

5° TROISIEME ETAGE

A. Parties privatives

12. L'appartement SEPT, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, pièce salon/salle à manger avec terrasse, local rangement avec chaudière, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, et, en sous-sol, la cave HUIT ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- les septante-cinq/millièmes ($75/1.000^{\circ}$) des parties communes générales;
- les septante-cinq/cinq cent nonantièmes ($75/590^{\circ}$) des parties communes spéciales au groupe appartements.

13. L'appartement HUIT, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, pièce salon/salle à manger avec terrasse, local rangement avec chaudière, cuisine, une chambre, salle de bains, WC;

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quarante-quatre /millièmes ($44/1.000^{\circ}$) des parties communes générales;
- les quarante-quatre /cinq cent nonantièmes ($44/590^{\circ}$) des parties communes spéciales au groupe appartements.

14. L'appartement NEUF, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, pièce salon/salle à manger avec terrasse, local rangement, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC avec chaudière, et, en sous-sol, la cave SIX ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- les soixante-deux/millièmes ($62/1.000^{\circ}$) des parties communes générales;
- les soixante-deux/cinq cent nonantièmes ($62/590^{\circ}$) des parties communes spéciales au groupe appartements.

B. Parties communes spéciales au groupe appartements

- les escaliers avec tous leurs accessoires (paliers, cage, rampes ...);



- l'ascenseur avec sa cage et tous ses accessoires.

6° NIVEAU TOITURE

- Toute la toiture et tous ses accessoires (corniches, descentes, etc.), sont parties communes.

- Les fenêtres de toit et leur étanchéité sont parties privatives aux appartements desservis.

1. Détermination des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire et constitutives du lot privatif, notamment le revêtement sur lequel on marche, avec son soutènement immédiat (l'ossature est partie commune), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres, porte-fenêtres et vitres, le cas échéant, les volets et persiennes, les portes palières, toutes les canalisations adductrices et évacuatrices intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closet, salle de bains, etc...), sa chaudière privative, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui soit à son usage exclusif; en outre, est également privatif, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières des eaux, de l'électricité, du téléphone, la boîte aux lettres, etc.

Les revêtements de sol des balcons et terrasses sont parties privatives, par contre le reste, considéré comme façade (joint d'étanchéité, garde-corps, balustrades, etc...) est partie commune.

2. Valeur respective des lots privatifs

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées ci-dessus.

Les parties communes générales sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000^e), les parties communes spéciales au groupe « appartements » sont divisées en cinq cent nonante/cinq cent nonantièmes (590/590^e) et les parties communes spéciales au groupe « parkings » sont divisées en cinquante/cinquantièmes (50/50^e) répartis entre les lots privatifs, en fonction de leurs valeurs respectives. Cette valeur a été déterminée en prenant comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité ou un usage normal.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier 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 ;

- 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Tableau récapitulatif de la ventilation des quotités

1. Parties communes générales

- parkings (13) (13 x 3)	39
- box-garage:	7
- réserve commerciale:	4
- espace commercial 1 :	52
- espace commercial 2 :	81
- espace commercial 3 :	94
- espace commercial 4 :	62
- espace commercial 5 :	71
- appartement 1 :	63
- appartement 2 :	68
- appartement 3 :	74
- appartement 4 :	63
- appartement 5 :	68
- appartement 6 :	73
- appartement 7 :	75
- appartement 8 :	44
- appartement 9 :	62

TOTAL :	1000



2. Parties communes spéciales au groupe d'appartements

- appartement 1 :	63
- appartement 2 :	68

- appartement 3 :	74
- appartement 4 :	63
- appartement 5 :	68
- appartement 6 :	73
- appartement 7 :	75
- appartement 8 :	44
- appartement 9 :	62

TOTAL :	590

3. Parties communes spéciale au groupe parkings

- parkings (13) (13 x 3)	39
- box-garage	7
- réserve commerciale	4

TOTAL :	50

3. Détermination des parties communes

L'objet du présent chapitre est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires (parties communes générales) ou de certains d'entre eux (parties communes spéciales).

En cas de doute sur l'affectation d'une partie commune à un ou plusieurs groupes, préférence sera systématiquement donnée à la communauté la plus large.

1. Sol

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, à l'ensemble du complexe immobilier.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est partie commune générale.

3. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier. Ces gros murs sont parties communes générales.

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

6. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.



7. Murs de clôture

S'il y en a, les murs ou clôtures délimitant l'ensemble de la parcelle, ou leur mitoyenneté, sont parties communes générales.

8. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur ils sont partie commune (générale ou spéciale).

9. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif (le cas échéant commun à un seul ou à plusieurs groupes).

11. Cheminées

Les conduits et têtes de cheminée sont à usage commun et donc parties communes générales.

12. Toit

Le toit est un élément commun général. Il comprend l'armature et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales. Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé.

13. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun général. A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires (à l'exception du revêtement de sol).

14. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés et coupole placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escalier dans laquelle se déroule l'escalier.

Ces éléments sont parties communes spéciales aux appartements.

15. Canalisations - Raccordements généraux – vides ventilés

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant tous les groupes sont parties communes générales.

Les éléments précédents qui ne desserviraient que les appartements sont parties communes spéciales à ce groupe.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

Les vides ventilés sont parties communes générales.



16. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les parties communes spéciales aux appartements, par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, les locaux abritant les compteurs, les poubelles, etc., est déclaré partie commune spéciale aux appartements.; ces mêmes équipements desservant exclusivement le groupe parkings sont parties communes spéciales à ce groupe.

17. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses, à l'exception du revêtement de sol, mais y compris les garde-corps, balustrades, joints d'étanchéité, ...etc., sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun et sont donc parties communes spéciales aux appartements.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés sont dus de son fait.

18. Ascenseurs

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

L'ascenseur est partie commune spéciale aux groupes d'appartements.

19. Locaux à usage commun

Sont également parties communes générales et spéciales les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

20. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

21. Portes palier

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

22. Tentes solaires

Les tentes solaires éventuelles sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

*
* *

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- la méthode de répartition des charges communes entre les copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs. Elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement. Elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents nouveaux statuts au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les parties privatives sont dénommées "appartement", "espace commercial", "cave", "parking", "réserve commerciale" ou de manière générale "lot privatif".

Les espaces commerciaux du rez-de-chaussée sont exclusivement destinés à l'usage indiqué par leur nom sauf commerces dépendant du secteur HORECA, qui y sont en principe interdits.

Par dérogation à ce qui est stipulé ci-dessus, le propriétaire d'un espace commercial qui souhaite y ouvrir un commerce dont l'activité dépend du secteur HORECA pourra le faire s'il obtient l'accord, à la majorité qualifiée des trois/quarts, de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les espaces commerciaux pourront également être affectés à l'usage de bureaux ou encore à usage d'espace culturel.

Quelle que soit les activités poursuivies dans ces lots, ils ne pourront être accessibles au public qu'entre huit heures (8h00) et vingt-deux heures (22h00) au plus tard et ne pourront jamais être source d'inconmodité, par le bruit ou toute autre cause, envers les occupants des autres lots privés du complexe immobilier.

Clause de non-concurrence : Les espaces commerciaux du rez-de-chaussée devront être affectés à des commerces de spécialités différentes. Un commerce de même spécialité qu'un commerce déjà existant ne pourrait y être ouvert que moyennant l'accord préalable, exprès et écrit des propriétaires d'au moins trois des autres espaces commerciaux étant précisé que dans ces trois devra figurer le propriétaire de l'espace commercial dans lequel est déjà exercé ce commerce de même spécialité.



Pour l'exécution de la présente clause, le propriétaire de l'espace commercial qui demande à ouvrir un commerce de même spécialité qu'un commerce déjà existant notifiera son intention par lettre recommandée à la Poste au syndic de l'immeuble. Dans les dix jours de réception de cette lettre, ce dernier interrogera les propriétaires des autres espaces commerciaux, également par lettre recommandée à la Poste, en leur précisant qu'à défaut de réponse dans les trente jours de l'envoi de cette dernière lettre, ils seront présumés accepter. Le syndic communiquera les réponses reçues ou l'absence de réponse au propriétaire demandeur dans les huit jours de leur réception ou qui suivent le délai de trente jours précité.

Tous les appartements sont destinés à l'habitation privée et/ou l'exercice d'une profession libérale.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée à la Poste quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures (22h00) jusqu'à huit (8h00) du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les propriétaires des espaces commerciaux pourront même séparer leur lot privatif en deux afin de leur permettre, par exemple, d'en louer une partie ou d'y exercer deux activités distinctes. Ils pourront à cet effet aménager de nouveaux accès à leur lot privatif en veillant toutefois à respecter les dispositions des présents statuts.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.



Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires d'appartements de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage. Toutefois, si le lot privatif du rez-de-chaussée se raccordait auxdites installations, son propriétaire supporterait également les frais en question.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à ruc, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Il en est ainsi pour ce qui concerne tous les éléments privatifs visibles de l'extérieur, par exemple fenêtres et portes-fenêtres et tous éléments donnant dans les parties communes, par exemple portes palières.

Les travaux de peinture aux façades et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

Il est également strictement interdit de placer en façade côté Voie de l'Ardenne et côté de la nouvelle place publique, où que ce soit sur lesdites façades, y compris les balcons, toute installation électrique de conditionnement d'air.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

d) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble, à l'exception des espaces commerciaux du rez-de-chaussée (quel que soient leurs usages) pour lesquels la publicité par voie d'enseignes, lumineuses ou non, est permise tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de ladite surface.

S'il s'agit d'enseignes extérieures, elles ne pourront pas dépasser le niveau du plancher du premier étage

Les enseignes devront être de bon goût et de nature à ne pas importuner les voisins. Les enseignes devront être agréées, préalablement à leur placement, par le syndic.

Les taxes et impositions auxquelles donneront lieu ces enseignes ainsi que les assurances y relatives seront à la charge exclusive des propriétaires ou exploitants.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privés est autorisé.

Tant qu'elle est propriétaire de lot privatif de la résidence, la SPRL « S.I.K ». devra être consultée préalablement au placement de toute publicité et donner son autorisation écrite sur les modalités de celle-ci. Elle a ainsi notamment, le droit de limiter les surfaces réservées à la publicité, de proscrire certaines modes de publicité,



de fixer les endroits où elle pourra être faite. La décision devra toujours être motivée par le souci de veiller au standing du complexe, à l'harmonie de son aspect extérieur, à sa bonne tenue et à la tranquillité des occupants. Passé ce délai, l'autorisation sera donnée par le syndic.

La SPRL « S.I.K ». se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

A l'exception de ce qui précède, aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

e) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes solvables et d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

f) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble. Elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription (pour rappel, aucune quotité n'est attribuée aux caves).

g) Emplacements de parking/Garage

Les parkings et le box-garage ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tout garage public.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

Sont interdits dans les allées et aires de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Il est interdit de laver les véhicules dans le parking.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires détenant des droits au sein des parties communes spéciales parkings, présents ou représentés.

Droit de préemption applicable aux parkings : un droit de préemption est constitué en faveur des copropriétaires du groupe des appartements de la résidence, uniquement en cas de vente de gré à gré d'un parking seul dans la résidence (indépendamment de la vente d'un appartement ou d'un espace commercial). Il ne pourra pas être exercé en cas de tout autre mode de cession ou de transfert, à titre gratuit ou onéreux, mais à charge pour le bénéficiaire de ce transfert ou cession, de respecter et/ou faire respecter ledit droit en cas de vente de gré à gré ultérieure. Tout acte de vente/cession devra faire mention de l'existence du présent droit de préemption.

Le droit de préemption s'exercera de la manière suivante :

Le vendeur, dès qu'il aura trouvé un acquéreur, notifiera par lettre recommandée à la Poste, au syndic de la résidence, le contenu de la convention de vente, à l'exception de l'identité du candidat acquéreur, conclue sous condition suspensive de non exercice du présent droit de préemption.

A dater du jour ouvrable suivant l'envoi de cette notification (le cachet de la Poste faisant foi), le syndic aura maximum dix jours pour adresser à chaque copropriétaire d'appartement copie du courrier prévaut avec le contenu de la convention de vente et la date du cachet de la Poste de la notification lui adressée par le vendeur. Cet envoi se fera par lettre recommandée à la Poste ou par pli remis aux copropriétaires contre accusé de réception signé.

Chaque copropriétaire concerné dispose d'un délai de trente jours calculé à compter du lendemain de la date d'envoi de la notification initiale adressée par le vendeur au syndic, pour notifier au vendeur, par lettre recommandée à la Poste, la levée de son droit de préemption (avec copie adressée au syndic).



Un défaut de réponse dans ce délai de trente jours équivaut au non-exercice du droit de préemption.

En cas de non-exercice du droit de préemption, l'officier instrumentant disposera d'un délai de trente jours après l'enregistrement de l'acte authentique de vente pour en notifier une copie au syndic.

En cas d'exercice du droit de préemption, la cession se fera aux conditions ordinaires des cessions de gré à gré et aux conditions particulières reprises dans le compromis de vente prérappelé (conclu sous condition suspensive).

Si plusieurs copropriétaires ont levé leur droit de préemption pour le même parking, le vendeur devra en avertir le syndic qui organisera au plus tôt un tirage au sort en présence du vendeur et des copropriétaires qui ont notifié la levée du droit de préemption. Un procès-verbal sera dressé, par le syndic, à l'issue de ce tirage au sort et signé par les tous les intervenants.

Quoique le droit de préemption ne soit pas applicable en cas de licitation ou de vente publique, volontaire ou forcée, le syndic devra toutefois être informé par les soins du notaire instrumentant de telle vente ou licitation, par pli recommandé à la Poste trente jours au moins avant la vente, de la date, de l'heure et du lieu de la vente. Le syndic aura dix jours au plus pour communiquer ces renseignements aux copropriétaires du groupe d'appartements, soit par lettre recommandée à la Poste, soit par pli remis aux copropriétaires contre accusé de réception signé.

h) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

i) Tranquillité

1. Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de parage, devront être maintenus libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

2. Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

3. Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

4. Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz, excepté ceux prévus par le constructeur.

5. L'usage des parkings doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures (22h00) et sept heures (7h00).

6. Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont serait équipé l'accès vers ce groupe.

7. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées au point h) à propos de la présence d'animaux.

8. L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

9. Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des parkings et hall d'entrée.

j) interdiction

Il ne pourra jamais être établi, dans l'immeuble :

- d'établissement insalubre, dangereux, incommoder ou immoral ;
- d'établissement industriel quel qu'il soit ;
- d'établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins et aux occupants de l'immeuble ;
- de moteur à l'intérieur des locaux privatifs autres que ceux destinés à l'usage domestique, qui devront obligatoirement être munis d'un dispositif antiparasite ;
- de pension de famille, de location professionnelle de meublés ;
- de réunion syndicale ;
- de professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse ;
- de dépôt de marchandises ;
- d'exploitation artisanale ;
- de bureau de perception d'impôts ;
- de consulat ;
- d'institut de culture physique, gymnastique...etc ;
- de funérarium.

Ces exemples ne sont qu'indicatifs et non limitatifs.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

k) divers

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges communales, de police et de voirie.



Article 5.- Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 6.- Transformations

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des deux tiers des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant concernant les surfaces commerciales, il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois, le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.




Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- 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.

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 9.- Réparations urgentes

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

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

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 deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous ; 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 577-8, § 4, 4°.

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

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.



Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant dans un rayon de dix kilomètres de l'immeuble, 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 cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvenients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux 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 inconvenients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou 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, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit 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.

Article 12.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré 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 son 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 ; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 13.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien des voiries, trottoirs ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- f) les indemnités dues par la copropriété ;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme **charges communes particulières aux appartements** :

Toutes les dépenses relatives aux parties communes spéciales qui desservent uniquement les appartements (hall d'entrée, sas intérieur, ascenseur, escaliers, ...etc), y compris les primes d'assurances afférentes à l'ascenseur.

La répartition sera faite pour chaque groupe, à concurrence des quotités particulières détenues par chaque copropriétaire dans le groupe appartements.

Sont considérées comme **charges communes particulières aux parkings** :

Les dépenses relatives à l'éclairage des parkings, l'entretien des allées, aires de manœuvre, de la porte (ou volet) d'entrée avec tous appareillages et accessoires, bref tout ce qui dessert exclusivement le groupe parkings.

La répartition sera faite pour chaque groupe, à concurrence des quotités particulières détenues par chaque copropriétaire dans le groupe parking.

REMARQUE GENERALE

En cas de doute sur l'imputation de dépenses communes à tel ou tel groupe, préférence sera donnée systématiquement à la communauté la plus étendue.



Article 14.- Chauffage

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière privative produisant également l'eau chaude dudit lot, les frais en résultant sont exclusivement à charge du propriétaire ou de l'occupant de ce lot.

Toutefois, même en cas d'absence, tout occupant d'un bien privatif devra régler son installation de manière à assurer dans ses locaux une température de dix degrés centigrades.

Article 15.- Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

Article 16.- Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves, emplacements de garages et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 17.- Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 18.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 19.- Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 20.- Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix de copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui 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.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le vendeur et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.



Article 21.- Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

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, l'offre d'achat ou 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 dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 577-11 § 1 et §2 du Code civil ;

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 relatives à la copropriété et les 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.

Le notaire, 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 antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-dessous :

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 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 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, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant. 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.

c) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges

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 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, 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, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il 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.

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.

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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;

3° les créances nées après la date de la transmission d'un lot à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrément entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte



authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1, alinéa 2.

e) Frais de transmission des informations

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a), b) et d) du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

f) Arriérés de charges

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 en vertu de l'article 577-1, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié 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.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point g) ci-après.

g) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâti pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilégiés inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce

cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 22.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 23.- Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciaux

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En cas de charges communes particulières dues exclusivement par certains copropriétaires en raison de l'usage qu'ils ont seuls de certaines parties communes, il est constitué un fonds de réserve spécial destiné à payer les montants dont ils sont seuls redevables. Les appels de fonds seront décidés par l'assemblée particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur à la majorité absolue des copropriétaires concernées.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent (5%) de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 24.- Solidarité - Paiement des charges communes

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.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque



copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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

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

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

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

Le coût :

* des rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé,

* et de la mise en contentieux du dossier,

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

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

L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et l'un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois d'octobre 2019, soit 108.83 points (base 2013).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

Indemnité de base multiplié par index nouveau

Index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

Article 25.- Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 26.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel que établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du ou des fonds de réserve visés aux articles 577-5 § 3 1^o et 577-11, § 5 2^o, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échoue.

Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.



Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

CHAPITRE V.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 27.- 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 souscrits pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.

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 administrateur 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.

Article 28.- Types d'assurances

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

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-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

6° 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.

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

Article 29.- 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.

Article 30.- Assurances individuelles 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.

Article 31.- 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. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.



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.

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incomptant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités

Article 32.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, 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 :

"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."

Article 33.- 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.

Article 34.- 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, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, 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'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, 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. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

5. - 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. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

6. - 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 35.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1. - Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.



3. - La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. - La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. - L'assemblée générale statue :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou 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 à l'article 577-7 § 3.

6. - Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE

Article 36.- 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 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.

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

Article 37.- Par un copropriétaire

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

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

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.

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.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

Lorsqu'une minorité des 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 se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

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.

Le copropriétaire *défendeur* engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la *demande*, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

Article 38.- 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 irrégulière, frauduleuse ou abusive 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 *deux mois* de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, §4 2^e du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

Article 39.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

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.

Article 40.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS

Article 41. - Principes

Toutes décisions de l'assemblée générale 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.

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

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 assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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

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

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 au bureau compétent 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 à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code Civil 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 lettre recommandée à la Poste; 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 communication;

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 lettre recommandée à la Poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

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 VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 42- Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut constituer un conseil de copropriété à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents et valablement représentés.

Celui-ci sera exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Ce conseil, dont peuvent être membre 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 577-8/2 du Code civil. 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.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du



conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

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. 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.

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

CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 43.- Commissaires

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

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE X.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 44.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 45.- Langues

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 III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'immeuble est également régit par un règlement d'ordre intérieur, notamment opposable par ceux à qui il est opposable, et repris ci-après.

Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par le comparant et nous notaire.

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.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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 présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

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

CHAPITRE I. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 1.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LEONARD DE VINCI ".

Elle a son siège dans l'immeuble sis à Chaudfontaine (Embourg), Voie de l'Ardenne 70/72.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 2.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique depuis que les deux conditions suivantes ont été réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,



- la transcription des présents 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.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 3.- Dissolution – 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 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102 et 2:147 du Code des sociétés et associations 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.

Article 4.- 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.

Article 5.- Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 6.- 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 aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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.

Article 7.- 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 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 8.- 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 des présents statuts 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 présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,



- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article 9.- Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrément du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, 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 10.- Procurations

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 il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. 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.

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. 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 une personne de son choix à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé,

au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

Article 11.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

Article 12.- Convocations

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.

Il 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 cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 577-9 §§ 3 et 4 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut 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.

b) Délais et mode d'envoi

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la Poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.



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 à la date de l'envoi.

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.

f) Frais

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

Article 13.- Ordre du jour

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 et du conseil de copropriété 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 14.- Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, soient défaillants ou abstentionnistes.

Article 15.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

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.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 16.- Délibérations

a) Droit de vote

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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 deux tiers 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.

c) 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 ou les présents statuts.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1. à la **majorité des deux tiers (2/3)** 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 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 577-8, § 4, 4° ;

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°, du Code civil;

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* (4/5) 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 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;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;

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 de l'article 577-7 du Code civil.

3. à l'*unanimité* des voix de tous les copropriétaires :

-- de dissoudre l'association des copropriétaires.

- de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2.

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.

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.

d) 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** et 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.

e) Vote par écrit

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.

f) 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.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

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

CHAPITRE II – ASSEMBLEE PARTICULIERE

Article 17.- Statut et organisation

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.

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun.

Cette assemblée se réunit au moins un fois l'an durant la deuxième quinzaine du mois de novembre sur convocation du syndic.

Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

Pour le surplus, les règles énoncées ci-avant, pour l'assemblée générale des copropriétaires s'appliquent *mutandis mutandis* à cette assemblée particulière dont le mode convocation, les majorités, l'opposabilité des décisions...

Il est toutefois précisé que les votes émis lors de cette assemblée particulière sont provisoires, sauf si les travaux sont urgents. Les votes définitifs ne seront émis que lors de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de l'association des copropriétaires. Le président ou un autre membre de l'assemblée particulière exposera lors de cette assemblée générale les travaux envisagés afin notamment de permettre aux autres copropriétaires ne disposant pas du droit de vote pour ces travaux de vérifier que ceux-ci ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

CHAPITRE III.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 18.- Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Article 19.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 20.- Publicité

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 nom, 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.

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

Article 21.- Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 22.- Pouvoirs

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 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 un participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits 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. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé 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 extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

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 et les administrations.

Article 23.- Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 24.- Démission – Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.



CHAPITRE IV- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

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 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. Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE V.- DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

Article 25.- Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 26.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 27.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent, à l'exclusion de l'arbitrage.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 28.- Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété et aux dispositions reprises ci-avant, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 29.- Terrasses

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;

- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ...

- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...

- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 30.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closet et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.



b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

Les conteneurs destinés aux déchets organiques ne pourront en aucun cas être déposés sur une quelconque partie commune de la résidence. La gestion de ces déchets doit s'effectuer de manière individuelle.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

Tables des matières

La table des matières est annexée au présent acte.

DISPOSITIONS FINALES

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

Le présent acte sera transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant des présentes, le comparant déclare faire élection de domicile en son siège social susindiqué.

DECLARATIONS CIVILES

A) Le comparant déclare qu'il n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement collectif de dettes, de réorganisation judiciaire ou de faillite (même clôturée), d'un sursis provisoire ou définitif et n'être pas en état de cessation de paiement ou pourvues d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire, sachant que dans de telles circonstances, la signature de l'acte doit faire l'objet d'une autorisation judiciaire préalable sous peine de nullité.

En conséquence, le comparant, et le cas échéant son ou ses représentants, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

B) Le comparant déclare et atteste que son identité, état civil et adresse, tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts.



CERTIFICAT D'IDENTITE

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et de la loi de Ventôse, le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance du comparant au vu des pièces requises par la loi et plus particulièrement de la carte d'identité.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur siège social susindiqué.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, date que dessus.

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte en date du 12 novembre 2019 et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi (y compris les modifications éventuellement apportées au projet communiqué antérieurement) et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé ainsi que Nous, Notaire.



TABLE DES MATIERES**TITRE I.- ACTE DE BASE****CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE**

I. Description de l'ensemble immobilier	4
II. Régime de la copropriété forcée	5
III. Dispositions spéciales.....	6
Ventes par le Promoteur	6
Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille	6
Droit de passage et servitudes existantes	7

CHAPITRE II.- ACTE DE BASE (DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE7

1° NIVEAU DU SOUS-SOL.....	7
A.Parties privatives	7
1. treize parkings	7
2. un box-garage.....	8
3. une réserve commerciale.....	8
4. huit caves	8
B. Parties communes spéciales aux appartements.....	8
C. Parties communes spéciales au groupe parkings.....	8
2° REZ DE CHAUSSEE	8
A. Parties privatives	8
1. L'espace commercial UN	8
2. L'espace commercial DEUX.....	8
3. L'espace commercial TROIS	9
4. L'espace commercial QUATRE.....	9
5. L'espace commercial CINQ.....	9
B. Parties communes générales.....	9
C.Parts communes spéciales aux appartements.....	9
3° PREMIER ETAGE	9
A.Parties privatives	9
6. L'appartement UN.....	9
7. L'appartement DEUX	10
8. L'appartement TROIS	10
B. Parties communes spéciales aux appartements.....	10
4° DEUXIEME ETAGE	10
A. Parties privatives	10
9. L'appartement QUATRE	10
10. L'appartement CINQ.....	10
11. L'appartement SIX.....	11
B. Parties communes spéciales aux appartements.....	11
5° TROISIEME ETAGE	11
A. Parties privatives	11
12. L'appartement SEPT.....	11
13. L'appartement HUIT.....	11
14. L'appartement NEUF.....	11
B. Parties communes spéciales aux appartements.....	11
6° NIVEAU TOITURE	12

1. Détermination des parties privatives.....	12
2. Valeur respective des lots privatifs (tableau des quotités)	13
3. Détermination des parties communes	14
1. Sol	14
2. Sous-sol non bâti	14
3. Gros murs	14
4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs.....	14
5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs	14
6. Murs intérieurs d'un lot privatif.....	14
7. Murs de clôture	15
8. Murs (revêtements et enduits).....	15
9. Plafonds et planchers - Gros œuvre.....	15
10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits	15
11. Cheminées	15
12. Toit	15
13. Façades.....	15
14. Escaliers	15
15. Canalisations - Raccordements généraux – vides ventilés.....	15
16. Electricité	16
17. Balcons et terrasses	16
18. Ascenseurs.....	16
19. Locaux à usage commun	16
20. Fenêtres	16
21. Portes palières	16
22. Tentes solaires.....	16

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

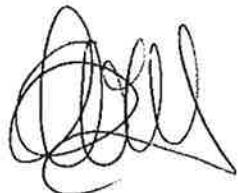
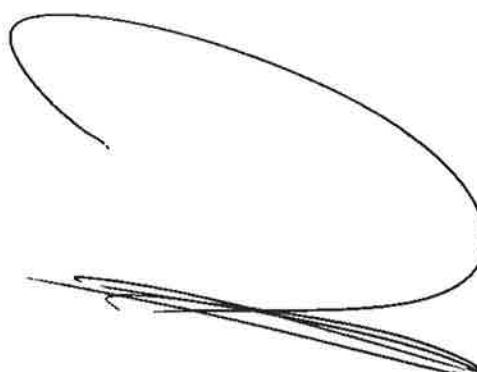
CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL.....	17
Article 1.- Définition et portée.....	17

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.....	17
Article 2.- Destination des lots privatifs	17
Article 3.- Jouissance des parties privatives	18
a) Principes.....	18
b) Accès au toit.....	19
c) Distribution intérieure des locaux	19
d) Travaux dans les lots privatifs	19
e) Installations particulières	19
f) Emménagements - Déménagements.....	20
g) Inaction d'un copropriétaire	20
Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives	20
a) Harmonie.....	20
b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes	21
c) Terrasses et balcons.....	21
d) Publicité	21
e) Location	22
f) Caves	23
g) Emplacements de parking/Garages – Droit de préemption.....	23
h) Animaux.....	24
i) Tranquillité	24
j) interdiction.....	25
k) divers.....	25

Article 5.- Interdictions	26
Article 6.- Transformations.....	26
a) Modifications des parties communes.....	26
b) Modifications des parties privatives	26
CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN.....	27
Article 7.- Généralités	27
Article 8.- Genre de réparations et travaux	27
Article 9.- Réparations urgentes	27
Article 10.- Réparations ou travaux non urgents	27
Article 11.- Servitudes relatives aux travaux	27
Article 12.- Nettoyage.....	28
CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES.....	28
Article 13.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges com.	28
Article 14.- Chauffage	30
Article 15.- Eau.....	30
Article 16.- Électricité.....	30
Article 17.- Impôts.....	30
Article 18.- Charges dues du fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire.....	31
Article 19.- Recettes au profit des parties communes.....	31
Article 20.- Modification de la répartition des charges.....	31
Article 21.- Cession d'un lot.....	32
a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot.....	32
b) Obligations du notaire antérieures à la signature	32
c) Obligation à la dette	33
d) Obligations du notaire postérieures à la signature	33
e) Frais de transmission des informations.....	34
f) Arriérés de charges	34
g) Privilège.....	34
Article 22.- Fonds de roulement	35
Article 23.- Fonds de réserve	35
Article 24.- Paiement des charges communes	35
Article 25.- Recouvrement des charges communes	37
Article 26.- Comptes annuels du syndic	37
CHAPITRE V.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE.....	38
Article 27.- Généralités	38
Article 28.- Types d'assurances.....	38
I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires.....	38
1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes	38
2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur	39
3° Assurance responsabilité civile du syndic.....	39
4° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes	39
5° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copro,	39
6° Assurance du personnel salarié	39
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.	39
Article 29.- Biens et capitaux à assurer.....	39
Article 30.- Assurances individuelles complémentaires	39
Article 31.- Primes et surprimes	39

Article 32.- Responsabilité des occupants - Clause du bail	40
Article 33.- Franchises	40
Article 34.- Sinistres - Procédures et indemnités	40
Article 35.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision	41
CHAPITRE VI - ACTIONS EN JUSTICE.....	42
Article 36 - Par l'association des copropriétaires.....	42
Article 37 - Par un copropriétaire.....	42
Article 38 - Par un occupant.....	43
Article 39 - Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires	44
Article 40 - Arbitrage.....	44
CHAPITRE VII - OPPOSABILITE - INFORMATIONS.....	44
Article 41 - Principes.....	44
CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIETE.....	45
Article 42 - Conseil de copropriété.....	45
CHAPITRE IX - COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES	46
Articles 43 - Commissaires.....	46
CHAPITRE X.- DISPOSITIONS GENERALES	46
Article 44.- Renvoi au Code civil	46
Article 45.- Langues.....	46
<u>TITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR</u>	
CHAPITRE I.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES	47
Section 1.- Association des copropriétaires.....	47
Article 1.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise	47
Article 2.- Personnalité juridique - Composition.....	47
Article 3.- Dissolution – Liquidation	48
a) Dissolution.....	48
b) Liquidation.....	48
Article 4.- Patrimoine de l'association des copropriétaires	48
Article 5.- Objet	49
Article 6.- Solidarité divise des copropriétaires.....	49
Article 7.- Actions en justice – Frais	49
Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires.....	49
Article 8.- Pouvoirs.....	49
Article 9.- Composition.....	50
Article 10.- Procurations.....	50
Article 11.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.....	51
Article 12.- Convocations	51
a) Principes	51
b) Délais	51
c) Adresse de convocation.....	52
d) Syndic et syndic provisoire	52
e) Consultation	52
f) Frais.....	52
Article 13.- Ordre du jour	52

Article 14.- Constitution de l'assemblée	52
Article 15.- Présidence - Bureau - Feuille de présence.....	52
Article 16.- Délibérations.....	53
a) Droit de vote.....	53
b) Quorum de présence - Deuxième assemblée	53
c) Règles de majorité.....	53
1° Majorité absolue.....	53
2° Majorité spéciale - Unanimité.....	53
d) Considérations pratiques.....	55
e) Vote par écrit.....	55
f) Procès-verbaux - Consultation.....	55
CHAPITRE II - ASSEMBLEE PARTICULIERE.....	55
Article 17.- statut et organisation.....	55
CHAPITRE III.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC.....	56
Article 18.- Nomination	56
Article 19.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire	56
Article 20.- Publicité.....	56
Article 21.- Responsabilité - Délégation.....	57
Article 22.- Pouvoirs	57
Article 23.- Rémunération	59
Article 24.- Démission – Fin de sa mission	59
CHAPITRE IV- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRE.....	60
CHAPITRE V.- DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN.....	60
Article 25.- Définition.....	60
Articles 26.- Modifications.....	60
Articles 27.- Règlement des différends.....	60
Article 28.- Tranquillité.....	60
Article 29.- Terrasses.....	61
Article 30.- Conseils et recommandations.....	61
a) Sanitaires	61
b) Instructions en cas d'incendie	62
c) Locaux vide-ordures.....	62
d) Fermeture des portes de l'immeuble	62

58242

PROCURATION

L'AN DEUX MIL TREIZE
Le dix sept décembre
Par devant Nous, Maître Philippe LABE, Notaire à la résidence de
Liège.

A COMPARU

La société anonyme "**GROUPE ADK SA**", en abrégé "ADK", ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fories, 2, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0417.254.111.

Société constituée par acte du notaire Jacques Wauthier, à Liège, en date du seize mai mil neuf cent septante sept, publié aux Annexes du Moniteur Belge, du sept juin suivant sous le numéro 1939-12.

Société dont les statuts ont été modifiés pour les dernières fois aux termes d'actes reçus par le notaire Labé soussigné :

-en date du vingt quatre mars deux mil publié aux Annexes du Moniteur Belge du six mai suivant sous le numéro 20000506006.

-en date du vingt huit février deux mil six publié aux Annexes du Moniteur Belge du quatorze mars suivant sous le numéro 49278.

-en date du cinq aout deux mil dix publié aux Annexes du Moniteur Belge du trente aout suivant n°10127770.

Ici représentée en vertu de l'article 14 des statuts par son administrateur délégué, Monsieur AENDEKERK Jean Jacques Emile Robert Yves dit John, né à Liège, le vingt huit mai mil neuf cent cinquante trois, registre national 530528 303 05, domicilié à 4053 Chaudfontaine-Embourg, rue du Balleux, 11.

Dont le mandat a été renouvelé par décision du 8 mai 2012 publiée aux Annexes du Moniteur Belge du 5 juin 2012 sous le numéro 12100139.

Comparante désignée plus loin par les mots "**la partie mandante**".

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spéciale :

Madame **HENRY** Gaëlle Marise Philippe, née à Liège, le vingt sept mars mil neuf cent quatre vingt neuf, numéro national 89032731487, domiciliée à 4000 Liège, Rue Huelva, 73.

Désigné plus loin par le mot "**mandataire**".

A qui elle donne tous pouvoirs de pour elle et en son nom à l'effet de la représenter dans le cadre de son activité de syndic d'immeubles à :

-procéder à l'ouverture et à la fermeture de comptes bancaires d'associations de copropriétaires

-donner mainlevée pure et simple et radiation de toutes transcriptions, de commandements, de saisies ou autres, ainsi que de toutes mentions marginales prise par le syndic pour compte d'une association de copropriétaires, en se réservant les droits et actions personnelles contre les débiteurs pour la partie non remboursée de la créance, en principal, intérêts et





«Clt_Titre» «Clt_Nom»
«Clt_NomCpl»
«Clt_Adresse» / «Clt_boite»

«Clt_Texte»

«Clt_Pays» - «Clt_CodePost» «Clt_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
LEONARD DE VINCI 1 A.C.P., voie de l'Ardenne 70 - 74 à 4053 EMBOURG
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 novembre 2019**

Sont présents ou valablement représentés : 9 propriétaires sur 12

soit : 787 quotités sur un total de 1.000

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

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

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

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenus.

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

La séance est ouverte à 18h25.

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

Mme LUTGEN (société THESIAU) est nommée présidente de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 787 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

2. Adaptation des statuts de la copropriété : le projet sera déposé sur notre site si nous le réceptionnons du notaire DUSART – point de la situation – mandat au syndic :

Le syndic apporte des précisions sur les nouveaux changements législatifs qui sont d'application depuis le 1^{er} janvier 2019. Les réformes majeures sont (liste non exhaustive) :

- Modification de certaines majorités décisionnelles en assemblée générale. Par exemple : Passage d'une majorité des ¾ des voix à une majorité des 2/3 pour les décisions relatives aux travaux de rénovation.
- Le fonds de réserve deviendra obligatoire. Il doit être alimenté, au minimum, chaque année, à concurrence de 5 % des charges ordinaires de l'exercice précédent. Toutefois, l'assemblée pourra y déroger moyennant une décision prise à la majorité des 4/5 des voix.
- Ne peuvent participer à un vote sur un point que ceux qui sont concernés par la dépense y afférente.
- Privilège de la copropriété pour les charges impayées pour l'exercice en cours et le précédent (selon un rang déterminé dans le texte de Loi).
- Le rapport du conseil de copropriété est réduit à une seule obligation annuelle (au moment de l'assemblée) au lieu de deux.
- Des prescriptions actuellement reprises au RGC devront être transférées au ROI.

Le projet établi par le notaire DUSART, intégrant les modifications 2010 et 2018, a été déposé sur le site le 12/11/2019.

Le syndic est mandaté par la copropriété pour la passation de cet acte authentique.

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 787Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

3. Obligations légales :

Le syndic détaille les obligations légales devant être réalisées par la copropriété.

Tout est en ordre, hormis la déclaration de classe 3 en cours de réalisation (garages).

4. Mandat à octroyer au syndic pour détenir et tenir à jour le DIU de la copropriété – décision

Les propriétaires confirment donner mandat au syndic pour la tenue du DIU.

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 787 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

5. Comptabilité de la résidence

a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 2018/2019 – rapport du commissaire aux comptes :

Les différentes dépenses de l'exercice écoulé sont examinées, commentées et comparées aux dépenses de l'exercice précédent.

Le total des charges s'est élevé à 16.401 € contre 14.203 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte des contrôles et mises en conformité incendie de l'immeuble.

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin septembre 2019.

Mme KAESMACHER confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 787 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Budgets de l'exercice 2019/2020 :

- Charges courantes : proposition de maintien du budget à 16.300 € (13.500 € loc – 2.800 € prop)

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 787 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Fonds de réserve : proposition de maintien des appels de fonds de réserve à 2.250 €

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 787 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

6. Décharge

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Les trois votes recueillent les mêmes suffrages.

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 787 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

7. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1 an) :

Sont élus : Madame KAESMACHER (société SIK), Madame LUTGEN (société THESIAU) et Monsieur DUFAYS

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 787 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Est élue : Madame KAESMACHER (société SIK)

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 787 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité.

8. Divers

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b) Remplacement des chaudières initiales par des chaudières à condensation : Monsieur KAESMACHER s'est renseigné quant à l'obligation, ou non, de tuber les cheminées en cas de remplacement des chaudières initiales par des chaudières à condensation. Le fournisseur consulté a confirmé que le tubage n'était pas nécessaire. Dont acte. Copie de la documentation est jointe au présent PV.
- c) Peinture des communs : un point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale concernant la réfection des peintures des communs.
- d) Fonctionnement de la coupole-exutoire de fumée : en vue d'éviter que l'ouverture ne soit forcée en cas de nécessité, un avis sera placé expliquant la procédure à suivre.
- e) Dégâts des eaux communs : suite à l'assemblée générale ordinaire de 2018, la gérance avait écrit au courtier de l'immeuble afin de récupérer de l'assurance le montant correspondant au devis de la firme WAHLIN (890 € + TVA). Cette somme n'ayant pas été récupérée, il est demandé au syndic d'adresser un rappel au courtier.
- f) Facturation suite au litige ENJEU : nonobstant le fait que l'ASBL ENJEU n'a pas remboursé à la copropriété la réfection du coin du bâtiment abîmé, les propriétaires demandent au syndic de payer le fournisseur.

Lecture du présent procès-verbal et des décisions de l'assemblée et signature de celui-ci.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h30.

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

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Philippe DUSART à Liège le 17/12/2019,
épertoire 2019/15956

Rôle(s): 63 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 2 le vingt-six
décembre deux mille dix-neuf (26-12-2019)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 14898

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

Mention d'enregistrement

Annexe eRegistration

Annexe à l'acte du notaire Philippe DUSART à Liège le 17/12/2019,
répertoire 2019/15956

Rôle(s): 12 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 2 le vingt-six
décembre deux mille dix-neuf (26-12-2019)

Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 3995

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Imprimé par iNot

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Philippe DUSART à Liège le 17/12/2019, répertoire 2019/15956

Transcrit au bureau Sécurité juridique LIEGE 2 Le vingt-trois décembre deux mille dix-neuf (23-12-2019)

Ref. : 36-T-23/12/2019-12890

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

€ 230,00

Rétribution forfaitaire transcription

€ 230,00

Total

-- --
Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot

