

Résidence Mosane

À l'attention de Monsieur PAUK, syndic

Table des matières

ACTE DE BASE.....	6
ORIGINE DE PROPRIETE.....	7
ACTE DE BASE.....	8
<i>Statuts</i>	<i>9</i>
<i>Division et aménagement général de la propriété.....</i>	<i>10</i>
PLANS ET DEPOTS	12
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE - DEPOT	12
PERSONNALITE JURIDIQUE.....	12
L'INDIVISION COMPREND 20 LOTS AU MOINS.....	13
LES DISPOSITIONS DE LA LOI SONT IMPERATIVES.....	13
DISPENSE D'INSCRIPTION	13
FRAIS	13
CERTIFICAT D'ETAT CIVIL	13
ÉLECTION DE DOMICILE	14
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE	15
CHAPITRE PREMIER.....	16
Article 1	16
Article 2	16
Article 3	17
CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE.....	17
<i>Section I - Copropriété indivise et propriété privative.....</i>	<i>17</i>
Article 4	17
Copropriété indivise	17
Article 5	17
Article 5 bis.....	18
Résolutions.....	19
Raccordement pour la pose d'un poêle à pellet	19
Article 6	19
Article 7	20
Propriété privative	20
Article 8	20
Article 9	20
Article 10	21
Article 11	21
Article 12	21
Article 13	21
Article 14	22
Article 15	22

<i>Section II - Service et administration</i>	22
Article 16	22
Article 17	22
Article 18	22
Article 19	23
Article 20	23
Article 21	23
Article 22	23
Article 23	24
Article 24	24
Article 25	25
Article 26	25
Article 27	27
Article 28	30
Article 29	31
Article 30	31
<i>Section II bis</i>	32
Article 30 bis : Action en justice	32
<i>Section II ter - Commissaire aux comptes</i>	33
Article 30 ter	33
<i>Section III - Répartition des charges et des recettes communes</i>	34
A) Entretien et réparations	34
Article 31	34
Article 32	34
Article 33	34
Article 34 : Réparation urgentes	34
Article 35 : Réparations indispensables mais non-urgentes	34
Article 36 : Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque	34
Article 37	35
B) Impôts	35
Article 38	35
C) Responsabilité civile et autres charges générales	35
Article 39	35
Article 40	35
D) Recettes	35
Article 41	35
<i>Section IV - Assurance et reconstruction</i>	36
a) Immeuble	36
Article 42	36
Article 43	36
Article 44	36
Article 45	36
Articles 46	36

Article 47	37
CHAPITRE II BIS.....	38
Article 47 bis : Dissolution - Liquidation.....	38
CHAPITRE II TER.....	39
Article 47 ter : Cessions.....	39
CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.....	41
Article 48	41
<i>Section I - Entretien</i>	<i>42</i>
Article 49	42
Article 50	42
<i>Section II - Aspect</i>	<i>42</i>
Article 51	42
<i>Section III - Activités</i>	<i>42</i>
Article 52	42
Article 53	42
Article 54	43
Article 55	43
Article 56	43
Article 57	43
<i>Section IV - Moralité et tranquillité</i>	<i>43</i>
Article 58	43
Article 59	43
Article 60	44
Article 61	44
<i>Section V - Destination des locaux</i>	<i>44</i>
Article 62	44
Article 63	44
Article 64	44
Article 65	45
Garages.....	45
<i>SECTION VI - Gérance - Conseil de gérance.....</i>	<i>46</i>
Article 66	46
Article 67	47
Article 68	50
Article 69	51
Article 70	51
Article 71	51
Article 72	51
Article 73	52
<i>SECTION VII - Charges communes</i>	<i>52</i>
Article 74	52
Article 75	53
Article 76	53

<i>CHAPITRE IV- Dispositions générales</i>	53
Article 77	53
Article 78	53
Article 79 : Publicité	54
Article 80 : Clause de solidarité	55
Article 81 : Déménagement	55
CAHIER DES CHARGES	56
CAHIER DES CHARGES	57

ACTE DE BASE

D'un immeuble à appartements

Résidence Mosane

Notaire Omer BERTRAND
à Liège

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE-TROIS,

le VINGT-TROIS NOVEMBRE,

Devant nous, Omer BERTRAND, Notaire à Liège,

ONT COMPARU :

Monsieur Victor Joseph HALLUT entrepreneur, né à Ampsin le dix-huit juillet mil neuf cent onze et son épouse qu'il assiste et autorise dame Joséphine Gabrielle Augustine Marie DAMRY, sans profession, née à Jupille, le dix-huit mars mil neuf cent treize, demeurant ensemble à Liège, place du. Marché, 39.

Lesquels comparants, préalablement aux conventions qui vont suivre nous exposent :

1°) Qu'ils sont propriétaires des biens immeubles suivants :

COMMUNE Ougrée-Sclessin

Un terrain industriel situé rue Neuve (actuellement devenue rue de Jemeppe), où il présente une façade de dix-sept mètres, d'une contenance de quatre cent soixante-sept mètres carrés, cadastré section A n° 558/K/23, joignant la rue, Mademoiselle REMY, les époux DEMBLON-COLLARD, les époux TASSAY-MASSAY, DANTHINE-COLLINET et autres ou représentants.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les comparants sont propriétaires du bien ci-dessus pour l'avoir acquis de Monsieur Alphonse Hubert Joseph COLLARD, entrepreneur de transports, époux de dame Georgine Elisabeth DEVILIER, sans profession, de Sclessin-Ougrée, suivant acte avenant devant Me MISSION, Notaire à Sclessin-Ougrée le premier février mil neuf cent quarante-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques Liège, le seize février suivant, volume 2918 n°30.

Ce bien appartenait primitivement avec d'autres à Monsieur Mathieu Joseph Victor COLLARD et à son épouse dame Félicité BODEN, demeurant à Sclessin-Ougrée comme étant la réunion de deux parcelles anciennement cadastrées section A n°558/S/9 et 558/K/20, qu'ils avaient acquises de la Société anonyme de Val Benoît, par acte avenant devant Maître RENSON, Notaire à Ougrée respectivement les vingt-neuf septembre mil neuf cent neuf et vingt-deux avril mil neuf cent onze, transcrits.

Monsieur Mathieu Joseph Victor COLLARD est décédé à Sclessin-Ougrée le vingt-huit avril mil neuf cent vingt-trois et sa succession a été recueillie. par sa veuve à concurrence de un quart en pleine propriété et un quart en usufruit en vertu d'un acte de donation entre vifs reçu par ledit Notaire RENSON le dix juillet mil neuf cent six et par ses trois enfants : 1° - Marie Jeanne Julia COLLARD, épouse de Xavier Joseph DEMBLON de Sclessin-Ougrée ; 2°- Alphonse Hubert Joseph COLLARD, prénommé et 3°- Jules Jean Émile COLLARD, négociant de Bruxelles.

Suivant acte reçu par Maître Charles BIA, Notaire à Liège, le vingt-neuf août mil neuf cent vingt-quatre, transcrit à Liège II, le dix-sept septembre suivant, volume 836 n°02, Monsieur Jules Jean Émile COLLARD, a cédé à sa mère et à ses frères et sœur tous les droits qu'il possédait dans l'immeuble prédécrit.

Par acte avenu devant Me Alphonse LEJEUNE, Notaire à Sclessin-Ougrée le onze mars mil neuf cent vingt-cinq, transcrit à Liège II, le dix-huit avril suivant, Madame veuve COLLARD-BODEN et Madame DEMBLON-COLLARD, prénommées, ont cédé à Monsieur Alphonse COLLARD tous les droits divis qu'elles possédaient dans le susdit immeuble, de sorte que M. COLLARD est devenu seul plein propriétaire du bien.

2°) Que sur ce terrain, Monsieur HALLUT se propose d'ériger à ses frais risques et périls, sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, relative à la copropriété, un immeuble à appartements multiples dans les conditions fixées dans l'acte de base ci-après et dans le règlement général de copropriété qui est annexé au présent acte,

3°) Que pour la réalisation de ce programme les comparants déclarent :

- a. placer leur terrain prédécrit sous le régime de l'indivision forcée en vue de l'affecter comme accessoire aux appartements et garages à construire par Monsieur HALLUT, sur le terrain prédécrit, ce exactement dans les conditions prévues à l'acte de base.
- b. s'engager à ne vendre une quotité quelconque du sol qu'à un futur acquéreur d'appartements ou de garages ; consentir à céder les quotités prévues à l'acte de base aux futurs propriétaires d'appartements ou de garages au fur et à mesure qu'ils se présenteront et étant donné que les comparants se proposent de faire ériger pour eux-mêmes sur leur terrain dans le cadre de l'acte de base, un ou plusieurs appartements ou garages, ils se réservent de retenir pour eux-mêmes et à leur profit les quotités de la propriété de leur sol, qui d'après l'acte de base constitue l'accessoire de ces appartements ou garages.

Toutes les contributions, taxes et charges auxquelles la construction pourrait donner ouverture, sont exclusivement à charge des propriétaires d'appartements et de garages ; ces contributions, taxes et charges seront réparties entre ces propriétaires au prorata de leurs quotités indivises dans l'immeuble.

Les mitoyennetés des pignons extérieurs de l'immeuble qui sera érigé sur le terrain prédécrit sont exclusivement réservées au profit des comparants.

ACTE DE BASE

Monsieur et Madame HALLUT, prénommés, nous déclarent à l'instant établir comme suit l'acte de base, la division de la propriété et le règlement général de copropriété de l'immeuble à appartements multiples qu'ils ont décidé d'ériger pour eux et les futurs propriétaires d'appartement et garages, sur le terrain prédécrit.

Cette construction sera réglée par le présent acte et le règlement général de copropriété y annexé, et par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété (actuellement modifiée par les lois des trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze).

Les constructions seront faites suivant les plans dressés par Monsieur l'Architecte LAYS de Tilff.

Monsieur HALLUT déclare avoir obtenu des autorités communales les autorisations de bâtir et l'alignement voulu et avoir soumis à cette autorité des plans, dont ceux déposés ci-après au rang des minutes du Notaire soussigné sont la reproduction exacte.

La construction une fois achevée, il sera procédé purement et simplement à la vente des appartements construits. Les amateurs qui se présenteront avant la construction ou au cours de celle-ci auront, au moment où ils feront l'acquisition de quotités voulues dans le sol, à conclure avec Monsieur HALLUT un contrat d'entreprise pour la construction de leur appartement.

Ce contrat d'entreprise sera conclu pour un prix à fixer librement entre parties ; l'objet du contrat sera le ou les appartements et garages tels qu'ils figurent aux plans annexés au présent acte ; sous réserve des modifications individuelles d'ordre intérieur ou relative à l'incorporation de plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, la construction devra être faite au minimum sur la base des clauses et conditions du cahier des charges dressé par Monsieur l'architecte LAYS et de la description faite par ce dernier des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire ; ce document sera également, après avoir été paraphé ne varietur déposé au rang des minutes du Notaire soussigné, mais étant, donné qu'il n'est pas de statut réel et qu'il n'a qu'une utilité temporaire, il sera l'objet d'un acte de dépôt distinct du présent acte.

Au programme général tracé, il ne pourra être apporté de modifications qu'en ce qui concerne des questions et dispositions de parachèvement intérieur de l'appartement et du garage, qui ne portent pas préjudice à la solidité et à la beauté de la construction.

Etant donné le caractère indivisible de la construction à ériger et le fait que l'exécution intégrale intéresse la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire d'appartements ne pourra par sa seule volonté, résilier le contrat conclu par lui avec Monsieur HALLUT ; celui-ci sera d'ailleurs responsable envers les autres propriétaires d'appartements de la défaillance d'un de ses contractants.

STATUTS

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de la copropriété.

Ils ne peuvent être modifiés que par décision de l'assemblée générale aux conditions fixées ci-après, suivie d'un acte notarié transcrit.

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

1. la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;
2. les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges;

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

DIVISION ET AMENAGEMENT GENERAL DE LA PROPRIETE

L'immeuble comprendra suivant les plans dressés par Monsieur l'Architecte LAYS, savoir :

- I. Un sous-sol à destination principale de caves particulières pour copropriétaires, numérotées I à II.

Ce sous-sol sera desservi par une cage d'escalier.

- II. Un rez-de-chaussée comprenant :

- 1°) En façade à rue, le hall d'entrée, l'entrée carrossable vers la cour et les garages au centre la cage d'escalier vers les appartements et le sous-sol.

- 2°) Dans la cour, douze garages qui comprendront chacun :

- a. En propriété privative et exclusive

Le garage proprement dit avec sa porte ou son volet,

- b. En copropriété et indivision forcée ;

Les douze millièmes des parties communes,

- 3°) Un appartement situé à gauche qui comprendra

- a. En propriété privative et exclusive

Un hall d'entrée, un dégagement W.C., deux places en façade avant, deux places en façade arrière, une cave dans les sous-sols et un garage dans la cour

- b. En copropriété et indivision forcée

Les quatre-vingt-six millièmes des parties communes,

- 4°) Un appartement situé à droite qui comprendra

- a. En propriété privative et exclusive

Un hall d'entrée, un dégagement, W.C., deux places en façade avant, une place en façade arrière avec un dégagement pour cabinet de toilette, une cave dans les sous-sols, un garage dans la cour,

- b. En copropriété et indivision forcée,

Les septante-sept millièmes des parties communes,

III. Trois étages qui comprendront chacun :

1°) Un appartement situé à gauche qui comprendra :

a. En propriété privative et exclusive

Un hall d'entrée un dégagement, W.C., deux places en façade avant, une place en façade arrière avec dégagement pour cabinet de toilette, une cave dans le sous-sol, un garage dans la cour.

b. En copropriété et indivision forcée

Les septante-sept millièmes des parties communes.

2°) Un appartement situé à droite en façade avant qui comprendra :

a. En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un dégagement W.C., trois places en façade avant dont une avec dégagement pour cabinet de toilette.

Une cave dans les sous-sols, un garage dans la cour.

b. En copropriété et indivision forcée

Les septante-sept millièmes des parties commune

3°) Un appartement situé à droite en façade arrière qu comprendra :

a. En propriété privative et exclusive

Un hall d'entrée, un dégagement W.C., trois places en façade arrière dont une avec dégagement pour cabinet de toilette, une cave dans les sous-sols un garage dans la cour

b. En copropriété et indivision forcée

Les septante-sept millièmes des parties communes.

Le ou les propriétaires du troisième étage auront la jouissance perpétuelle et exclusive de la terrasse de la toiture de l'immeuble, cette jouissance perpétuelle et exclusive entraînant pour eux, les mêmes droits et charges que possèdent tous usufruitiers sur un bien.

Ils pourront notamment faire placer à leurs frais, risques et périls, toutes enseignes lumineuses.

Il est observé :

1°) Que les quotités prévues ci-dessus sont celles des appartements normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par le conducteur, sous réserve des modifications à la consistance des appartements, qui seront apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs qui se présenteront, de telle manière que la quotité afférente à chaque appartement ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire

2°) Que chaque appartement possède une cave et que la quotité qui s'y rattache dans les parties communes est incluse dans celle de l'appartement dont elle dépend.

Désignation des locaux	Nombre	Quotités par locaux	Total
Appartement 1	1	86/1.00	86/988
Appartement 2 à 10 11	10	77/1.000988	770/1.000988
Garages	121	12/1.000988	128/1.000988
(Le garage 12 n'a pas été construit)			
			1.000988/1.000988

PLANS ET DEPOTS

L'ensemble de l'immeuble sera construit selon les plans dressés par Monsieur l'Architecte LAYS de Tilff, plans que Monsieur HALLUT prénommé, dépose au rang des minutes du Notaire soussigné, comme complément au présent acte de base. Ce plan comprend le plan d'ensemble, les plans des façades antérieure et postérieure, celui des garages et le plan de coupe de l'immeuble.

Il a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé « ne varietur » par les parties et nous Notaires et demeurera annexé aux présentes.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE - DEPOT

Et à l'instant Monsieur HALLUT nous déposé pour être mis au rang de nos minutes en vue de la transcription hypothécaire et pour être délivré expéditions et extraits à qui il appartiendra, l'original sous seing privé, dressé ce jour et contenant le règlement général de copropriété de l'immeuble à construire.

Il déclare et reconnaît que ledit règlement contient bien les conditions et clauses arrêtées par lui et il en confirme itérativement le contenu par les présentes.

PERSONNALITE JURIDIQUE

Art. 577-5 du code civil

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

- 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;*
- 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le Notaire.*

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

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

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

§ 2 En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

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

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

L'INDIVISION COMPREND 20 LOTS AU MOINS

L'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants du Code civil sont applicables à ces associations partielles.

LES DISPOSITIONS DE LA LOI SONT IMPERATIVES

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.

DISPENSE D'INSCRIPTION

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

FRAIS

Tous les frais droits et honoraires des présentes sont à charge de Monsieur HALLUT qui s'y oblige et sont fixés à six francs par millième.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie exacts les noms prénoms, lieux et dates de naissance des comparants aux présentes et ce au vu de pièces émanant de l'État civil.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les comparants font élection de domicile du leur demeure.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'Étude.

Après lecture les comparants ont signé avec nous Notaire

(Suivent les signatures)

Enregistré à Liège A.C. et Successions. V le vingt-six novembre 1900 cinquante-trois volume 249 folio 749 case 9 trois rôles sans renvoi. Reçu ; quarante francs. Le receveur : (se) BERNARD.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

D'un immeuble à appartements

Résidence Mosane

Notaire Omer BERTRAND

à Liège

CHAPITRE PREMIER

Article 1

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 557 bis¹, du Code civil (loi du 8 juillet 1924) (actuellement les articles 577-2 § 1 et § 9 et 577-3 à 14 du Code civil, loi 1924 modifiée par les lois des trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze), Monsieur Gaston Victor Charles PIRSOUL, Entrepreneur, à Tirlemont, a établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs ; elles sont en conséquence immuables, à défaut ~~d'accord unanime~~ de modifications décidées par l'assemblée générale des copropriétaires aux conditions légales de quorum et de vote, ~~lequel ne~~ statut qui sera opposable aux tiers que par transcription au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, ~~mais suit son sort. et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.~~

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

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

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

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

Article 3

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

CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

Article 4

L'immeuble comporte :

- a) des parties communes dont la propriété appartiendra en indivis à tous les acquéreurs, chacun pour une fraction.
- b) des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété privative.

Copropriété indivise

Article 5

Seront choses communes, pour autant qu'elles existent dans l'immeuble.

Le sol des bâtiments, des cours et des jardins ;

Les fondations, les gros murs de façade, de refend et la moitié intérieure des murs-pignons mitoyens ces derniers suivant leur état de propriété ; les murs des loggias et balcons ; l'ossature en béton comprenant les poteaux avec semelles, les poutres, les gîtages les escaliers.

Les ornements extérieure des façades, balcon et fenêtres (non compris les volets et persiennes).

Les toitures avec leurs descentes d'eau.

Les caves du chauffage avec soutes à charbon et soupiraux ; les caves du concierge ; les caves pour incinérateurs d'ordures ; les caves de compteurs ; les caves d'embouteillage ; les caves et locaux tenants lieux de cabines de transformation du courant électrique ; les laveries ; la salle de réunion des copropriétaires ; le garde-meuble ; les remises et vélos et à voiturettes d'enfants ;

Les cabines du téléphone État ; les couloirs et dégagements de caves.

Les entrées sur rue avec trottoirs à rue ; les éventuels passages carrossable, hall et dégagements de garages ; les cages d'escaliers ; les trémies d'ascenseurs avec les loges pour mécanismes ; les cours ; les aéras ; les loges de concierge ; les dégagements de l'étage éventuel, de mansardes ou chambres pour sujets ; les lavatoires, salles de bains et de douches éventuelles de cet, étage.

Les chutes d'ordures avec incinérateurs.

Les gaines et souches de cheminées de chauffage, d'aération ou autres.

Le réseau général d'égout, comprenant les chutes et ventilations principales, aériennes ou souterraines, à l'exclusion des égouts privés.

Les installations de chauffage central, d'eau froide, d'eau chaude, de gaz, d'électricité (y compris les installations et les appareils de portiers électriques et d'antennes collectives), à l'exception toutefois de tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, caves et mansardes, pour autant qu'il ne s'agisse pas de choses d'intérêt général.

Les ascenseurs avec leurs mécanismes, guide-portes, etc. Les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité.

Et plus généralement tout ce qui se rattache comme parties intégrantes ou accessoires aux parties ci-dessus décrites ou à celles tenues pour communes ou considérées telles par les usages non contraires au présent règlement par la loi du 8 juillet 1924 et par la Jurisprudence.

Article 5 bis

Procès-verbal assemblée générale du 2 juin 2016

Face aux raccordements des chaudières individuelles et l'exiguïté des boisseaux, le syndic recommande de progressivement migrer vers des installations privatives électriques et ainsi faire sceller les compteurs de l'appartement en cave.

Il évoque :

- La nouvelle réglementation : à partir du 26 septembre 2015, toute nouvelle installation d'une chaudière doit satisfaire à un rendement saisonnier d'au moins 85 % et à ce jour, seules les chaudières à condensation rencontrent cette prestation énergétique
- La dérogation à cette réglementation : des chaudières de type atmosphérique B1 peuvent encore être installées et les évacuations des chaudières individuelles doivent être reliées à un conduit d'évacuation collectif (appelé cheminée de type « SHUNT ») pour autant que les appareils ne soient pas installés dans une chambre, dans les sanitaires (salle de bains, salle de douches ou toilettes) et pour autant qu'ils respectent les critères d'efficacité énergétique :
 - a) Chaudière atmosphérique : la puissance est inférieure ou égale à 10 kW et le rendement saisonnier est supérieur ou égal à 75 %.
 - b) Système combiné (eau chaude et chauffage) : la puissance doit être inférieure ou égale à 30 kW et le rendement saisonnier supérieur ou égal à 75 %.
 - c) Si la puissance dépasse respectivement 10 Kw ou 30 Kw, le rendement doit être supérieur ou égal à 85 %.

L'exception de type « SHUNT » sera d'application jusqu'au 26/09/2018. Après et si aucune autre innovation technique n'est proposée, seule une chaudière à condensation sera autorisée.

Il n'est pas autorisé de raccorder des chaudières à condensation et des chaudières atmosphériques sur un même boisseau.

Par conséquent, Si la chaudière n'a pas une cheminée individuelle, la migration conjointe de l'ensemble des chaudières atmosphériques vers des chaudières à condensation devra donc s'envisager entre tous les copropriétaires concernés et nécessitera la désignation d'un bureau de techniques spéciales pour élaborer l'étude, le cahier des charges et la consultation des entreprises avant la mise en œuvre des travaux d'adaptation en concomitance dans les différents appartements.

Résolutions

Il est convenu que les copropriétaires qui utilisent le gaz, demande à l'organisme de contrôle qui doit contrôler l'installation privative, de confirmer si la conduite d'évacuation est individuelle.

Si à l'avenir, il y a des frais pour se conformer à cette nouvelle installation individuelle car les conduites récoltent plusieurs cheminées, les frais d'étude seront à charge des seuls copropriétaires qui souhaitent encore utiliser le gaz pour la production d'eau chaude sanitaire et chauffage.

Procès-verbal assemblée générale du 12 mai 2015

Raccordement pour la pose d'un poêle à pellet

M. VANESCH (appartement R00) souhaite raccorder un tuyau d'évacuation de gaz de combustion au rez-de-chaussée au niveau de la façade avant. Ce propriétaire précise que le tuyau de raccordement sera d'environ diam 80 mm.

Il est entendu qu'en cas d'accord de la copropriété, ce propriétaire devra obtenir l'autorisation préalable de l'Administration Communale avant d'entreprendre le percement.

Accord pour autoriser la pose de cette cheminée.

Procès-verbal assemblée générale du 12 mai 2015

Raccordement pour la pose d'un poêle à pellet

M. VANESCH (appartement R00) souhaite raccorder un tuyau d'évacuation de gaz de combustion au rez-de-chaussée au niveau de la façade avant. Ce propriétaire précise que le tuyau de raccordement sera d'environ diam 80 mm.

Il est entendu qu'en cas d'accord de la copropriété, ce propriétaire devra obtenir l'autorisation préalable de l'administration communale avant d'entreprendre le percement.

Accord pour autoriser la pose de cette cheminée.

Article 6

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun d'eux.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un appartement grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent.

Article 7

Les parties communes sont divisées en parts attribuées aux propriétaires des appartements dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ceux-ci. La quotité des parties communes attribuées ainsi à chaque appartement, en forme l'accessoire. Son importance est fixée dans le tableau ad hoc ci-avant.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations subies par la valeur respective des parties privatives, soit par suite de transformations, aménagements et enrichissements apportés à l'une ou l'autre partie de l'immeuble, soit en raison de toutes autres circonstances, la ventilation des parts de propriété ne pourra jamais être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité de tous les propriétaires ~~indistinctement quelconques~~ sauf application des exceptions prévues à l'article 577-7 § 3 alinéas 2 et 3 du Code civil :

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

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

Propriété privative

Article 8

Les parties privées sont dénommées « appartements », ce terme pouvant s'entendre pour logements, magasins, bureaux remises, garages, etc.

Article 9

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement (à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher, ou parquet, ou revêtement, les cloisons séparant les caves ou mansardes éventuelles, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes ; les portes palières les portes d'entrée des caves particulières ; les portes des garages éventuels ; les canalisations intérieures des appartements ; les installations sanitaires particulières ; les parties vitrées des portes et fenêtres ; le plafonnage du plafond avec sa décoration ; les enduits et la décoration intérieure ; et plus généralement tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants, et même ce qui se trouve à l'extérieur des appartements, mais servant à son usage personnel et exclusif (exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, ~~T.S.F.~~ radio,...)

Article 10

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent règlement ; à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Il est d'ailleurs interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur appartement, aucune modification aux choses communes, sauf à requérir l'autorisation envisagée à l'article 11 ci-après.

Article 11

Les travaux de modification aux choses communes à l'intérieur des appartements ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité ~~de la totalité~~ des trois quarts des voix, et sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble. Les honoraires de l'Architecte, autant que le coût de ces travaux, seront à charge des propriétaires ~~qui les fait exécuter~~.

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

Article 12

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des balcons et balconnets et de toutes les parties visibles de la rue et des cours et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 13

Les propriétaires pourront établir des volets, marquises, tentes mobiles à rouleau ou tentes marseillaises, suivant modèles agréée par l'assemblée générale. Pour ce vote, la majorité ~~simple~~ absolue est requise.

Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas, avoir plus de deux mètres de saillie, ni empiéter sur l'étage inférieur ou supérieur. Elles devront être disposées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommoder pas les propriétaires des autres appartements

Article 14

Les propriétaires pourront de même établir des postes privés de ~~T.S.F.~~ radio dans les limites fixées par l'article 10 ci-dessus, Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 11 seront observées.

Article 15

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale, statuant à la majorité ~~des trois quarts~~ des voix, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il serait également propriétaire, à la condition de respecter les diverses gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

La même autorisation pourra être accordée à des locataires, si les propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION

Article 16

L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit des intérêts communs, voire exceptionnellement privatifs : dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 § 1- 1° e) du Code civil. L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

Article 17

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

Article 18

Chaque assemblée générale désigne parmi les copropriétaires ~~son~~ un président, deux assesseurs et un secrétaire ~~pour un terme qu'elle détermine~~ à la majorité absolue des voix.

~~La présidence est dévolue, pour la première assemblée générale qui procède à cette désignation, au propriétaire du plus grand nombre de parts et, en cas d'égalité, au plus âgé.~~

Article 19

Le bureau de chaque assemblée générale est composé du président assisté de deux assesseurs et du secrétaire désigné par l'assemblée et, à défaut, des deux propriétaires du plus grand nombre de parts, les plus âgés ayant la préférence en cas d'égalité.

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire, qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

Le syndic ne peut être ni président, ni assesseur, ni secrétaire : il ne peut rédiger que les procès-verbaux d'assemblées générales.

Article 20

Il est tenu une feuille de présence, qui est certifiée par le Président, les Assesseurs ou personnes en tenant lieu, ainsi que par le Secrétaire et le syndic.

Article 21

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un syndic ou gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

- le mode de nomination d'un syndic,
- l'étendue de ses pouvoirs,
- la durée de son mandat : la durée légale est de maximum trois ans,
- les modalités de renouvellement de celui-ci,
- les modalités du renon éventuel de son contrat

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

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

- les obligations consécutives à la fin de sa mission.

Article 22

Les comptes de gestion du gérant syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée annuelle générale ordinaire. Ces comptes sont soumis un mois à l'avance aux membres du bureau conseil de copropriété.

Article 23

L'assemblée générale statutaire se tient ~~durant la première quinzaine de mai d'office le dernier jeudi du mois de novembre, à 19 heures précises,~~ en l'Étude du Notaire détenteur de l'acte de base.

Sauf indication contraire de la part du ~~gérant~~ **syndic** ou celui qui convoque, qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans la forme et délais prescrite ci-après pour la convocation - ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année,

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est ~~convoquée, à la diligence du Président ou du gérant, aussi souvent que c'est nécessaire. Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble au moins 30 % de l'immeuble. En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours, l'assemblée serait valablement convoquée par les dits propriétaires.~~

- * **convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;**
- * **convoquée par le syndic sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaire qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à La Poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale ;**
- * **de plus, tout copropriétaire peut demander au Juge de Paix du lieu de situation de la résidence d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.**

Article 24

~~Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettres recommandées (avec avis de réception) ou par lettres remises par le concierge contre état émargé par les copropriétaires.. Les délais ci-dessus sont obligatoirement réduits respectivement à cinq et à huit jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation pour le même ordre du jour.~~

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquelles aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à La Poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. En effet, chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires doit informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse car à défaut les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

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

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

Article 25

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points de l'ordre du jour ; cependant, il est loisible aux membres présents de discuter de toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire sauf si tous les copropriétaires sont présents et sont d'accord.

Article 26

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de leurs parts.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotes-parts dans les parties communes.

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote, si le total des voix dont il dispose lui-même et de

celles de ses mandants n'excède pas dix pourcent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

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

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

~~Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative,~~

~~Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant pourra les représenter et voter en leur lieu et place, selon des instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.~~

Un avocat ou un Notaire peut représenter un copropriétaire ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, s'il a reçu mandat de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. À défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres propriétaires.

En cas de contestation entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du dit mandat, le vote litigieux sera considéré comme inexistant.

~~Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des propriétaires indivis tant majeure que mineurs ou incapables — ces derniers représentés comme de droit — soit à des usufruitiers ou des nu-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative, et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée celui-ci ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.~~

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peut participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier.

Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celle-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des

copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.

Article 27

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

~~Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement pour les membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais pour l'ensemble des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition.~~

~~Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix ; celles intéressant l'harmonie des façades et accès nécessiteront l'unanimité des voix.~~

~~Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes qui sont en cours de construction, mais les délibérations doivent être prises à la majorité des trois quarts des voix présentes à l'assemblée. Cette assemblée devra elle-même être composée des propriétaires d'appartements représentant les trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble.~~

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

- L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

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

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

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix.

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

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

- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4 du Code civil ;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

2° à la majorité des quatre cinquième des voix :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

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

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

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

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

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

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

Article 28

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils auront de parts dans la propriété.

Article 29

~~Sauf exceptions prévues au présent règlement, pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié des parts de l'immeuble, sauf pour le cas où l'unanimité est requise. Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée et délibèrera valablement, quels que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de parts représentées.~~

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit nombre des membres présents ou représentés et les quotas de copropriétés dont ils sont titulaires.

L'assemblée oblige, par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 30

Le syndic consigne les décisions d'assemblée générale ordinaire et extraordinaire ainsi que celles visées par le référendum écrit, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celle-ci, dans le même délai aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

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

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

Le registre dans lequel sont consignées les décisions de l'assemblée générale est déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

~~Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et le secrétaire.~~

~~Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, lequel conservera également toutes autres archives de gestion de l'immeuble.~~

SECTION II BIS

Article 30 bis : Action en justice

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision. Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

SECTION II TER - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 30 ter



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

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

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES

A) Entretien et réparations

Article 31

Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et, notamment, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

~~Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de parts en fait les fonctions ; en cas d'égalité des parts, la fonction est dévolue au plus âgé.~~

Article 32

Chacun des copropriétaires contribue proportionnellement à sa quote-part - telle qu'elle est reprise au tableau ad hoc ci-avant - aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Article 33

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes ; réparations indispensables mais non-urgentes ; réparations et travaux non-indispensables.

Article 34 : Réparation urgentes

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence et intéressant les conduites d'eau et de gaz, les tuyauteries extérieures, les gouttières, etc. le gérant syndic aura pleins pouvoirs pour les faire effectuer sans en demander l'autorisation de l'assemblée générale ; si l'autorisation de l'assemblée générale est demandée, celle-ci devra statuer à la majorité absolue des voix.

Article 35 : Réparations indispensables mais non-urgentes

Ces réparations seront décidées par le syndic seul ou par les membres du bureau, soit le président et les deux assesseurs, ils seront seuls juges du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie statuant à la majorité simple pour les actes d'administration simple ; par l'assemblée générale seule statuant à la majorité des trois quarts des voix pour les actes dépassant l'administration simple.

Article 36 : Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque

Ces travaux et réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins 30 % de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement.

~~Ils ne pourront être décidés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, ces travaux pourront être décidés par un ensemble de copropriétaires représentant les trois quarts des voix, si ces~~

~~mêmes propriétaires s'engagent à supporter entièrement la dépense,~~ la dépense étant supportée par tous les copropriétaires.

Si la dépense n'était supportée que par certains copropriétaires, la majorité devrait être de quatre cinquièmes des voix car il y aurait modification des charges.

Article 37

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, caves et chambres pour sujets éventuelles, magasins etc. pour toutes les réparations ou nettoyages des parties communes. À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant pas être exigé du premier juillet au premier octobre.

Les copropriétaires devront supporter sans opposition ni indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles édictées par le présent règlement.

B) Impôts

Article 38

La division de cote sera demandée une fois pour toutes, de façon que chaque propriétaire reçoive directement ses feuilles d'impôts - État, Province et Commune - comme s'il était seul propriétaire d'un immeuble construit sur un terrain.

C) Responsabilité civile et autres charges générales

Article 39

La responsabilité civile du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant, évidemment, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice du recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 40

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

D) Recettes

Article 41

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées en raison des parties communes, elles seraient acquises à tous les copropriétaires, chacun pour une part proportionnelle à ses droits dans la propriété indivise.

SECTION IV - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION

a) Immeuble

Article 42

L'assurance tant des choses privées (à l'exception des meubles que des choses communes - pour ce qui concerne l'incendie, la foudre ; les explosions provoquées par le gaz ; les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte de loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale, sera faite. à la même Compagnie, par les soins du **gérant syndic**, pour tous les copropriétaires sans distinction.

Le **gérant syndic** devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, lesquelles seront remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la propriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances, et de signer tous actes nécessaires à cet effet, à défaut de quoi le **gérant syndic** pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 43

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 44

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

Article 45

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le **gérant syndic**, en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, et à charge par le **gérant syndic** d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Articles 46

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

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

Si le sinistre est tel que l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le **gérant syndic** à charge de tous les copropriétaires, sauf

le recours de ceux-ci contre celui d'entre eux qui pourrait tirer profit de la reconstruction jusqu'à due concurrence du profit réalisé.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts dans les parties communes.

- b) Si le sinistre est total, la reconstruction ne sera possible que si elle est décidée à l'unanimité des copropriétaires ; dans ce cas, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à l'intervention d'au moins 75 % de la totalité des voix.

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

 Toutefois, au cas où l'assemblée générale aurait décidé la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seraient tenus, si les autres propriétaires leur en faisaient la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou, si tous ne désiraient pas acquiescer, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera également choisi par le Tribunal, de la façon indiquée ci-dessus.

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin si l'assemblée générale le décide à l'unanimité des copropriétaires et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits de propriété.

Article 47

- a) Si des embellissements ont été effectués par des propriétaires à leur propriété privative, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance éventuelle des frais de reconstruction se rapportant spécialement à ces embellissements.
- b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte

personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes

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

CHAPITRE II BIS

Article 47 bis : Dissolution - Liquidation

Art. 577-12 du Code civil

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

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

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

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

Art. 577-13 du Code civil

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

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE II TER

Article 47 ter : Cessions

Art. 577-11 du Code civil

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

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

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

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 48

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

Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre spécial dénommé « livre de gérance », tenu par le ~~gérant~~ syndic et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et toutes modifications ayant fait l'objet de décisions de l'assemblée.

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

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

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

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

SECTION I - ENTRETIEN

Article 49

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

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

Article 50

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

Voir Article 5bis.

SECTION II - ASPECT

Article 51

Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge ou autres objets, à l'exclusion toutefois des affiches ayant pour objet la vente ou la location éventuelle d'appartements.

Cependant, les cas particuliers aux éventuels locaux commerciaux du rez-de-chaussée, donnent lieu à dérogations prévues à l'article 66.

Il est interdit de faire sécher du linge aux fenêtres et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

SECTION III - ACTIVITES

Article 52

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves ou sur les terrasses des cuisines.

Le bois et le charbon devront être montés avant dix heures du matin.

Article 53

Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, les cours communes éventuelles, les escaliers et couloirs, devront être maintenus libres en tout temps.

En conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ou accroché quoi que ce soit.

Les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourront rien, déposer dans les cours et courantes, qui pourrait répandre de mauvaises odeurs. Le battage des tapis est interdit aux fenêtres, balcons et terrasses.

Article 54

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

Article 55

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou ayants-droit, pourront avoir des animaux domestiques, mais en assureront le soin et la surveillance et en conserveront toute la responsabilité.

Article 56

Il ne pourra être fait ni lavage, ni étendage de linge dans la cour.

Article 57

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz, en caoutchouc ou flexibles, Les raccords au gaz devront être forts, en tuyaux rigides

SECTION IV - MORALITE ET TRANQUILLITE

Article 58

Les copropriétaires et en général tous les occupants de l'immeuble, devront toujours l'habiter bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient, à aucun moment, troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal. Ils sont d'ailleurs tenus de se conformer, pour tout ce qui ne serait pas expressément prévu au présent règlement, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Article 59

Les baux consentis par les propriétaires devront contenir l'engagement des locataires de jouir des locaux bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété, dont ils devront prendre connaissance, et s'obligeront à respecter, le tout sous peine de résiliation judiciaire possible de leurs baux, après constatation régulière des faits qui seraient à leur reprocher.

Article 60

Les caves, en dehors des appartements, ne pourront faire l'objet de location, d'échange ou de vente qu'entre les différents copropriétaires de l'immeuble.

Article 61

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

SECTION V - DESTINATION DES LOCAUX

Article 62

Il ne pourra être exercé dans l'immeuble aucun commerce d'une nature quelconque, sauf ce qui sera dit à l'article 66 ci-après pour le rez-de-chaussée ; mais les lieux pourront être affectés aux Études ou Cabinets d'officiers publics ou ministériels, d'avocats, architectes, ingénieurs, médecins (à l'exception toutefois des médecins spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses), d'agents d'assurances et autres professions de ce genre, à l'exclusion de tous bureaux de perceptions d'impositions, cours de danses, chant, etc. De même, il sera interdit d'effectuer dans l'immeuble ou ses dépendances ou sur ses trottoirs de rue, toute vente volontaire de biens mobiliers.

Article 63

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire sur l'immeuble de la publicité autre que celle autorisée par les articles 53 et 66, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, pignons compris, ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communs. Seule, la plaque de propriétaire ou locataire sera autorisée sur la porte palière de l'appartement ; suivant un dispositif homogène laissé à la diligence du ~~gérant~~ syndic.

Chaque occupant possèdera une boîte aux lettres à disposer dans un complexe de boîtes à placer dans le vestibule d'entrée sur rue.

Article 64

Les locaux du rez-de-chaussée pourront être affectés à un usage commercial, notamment de magasins, de bureaux d'administration et de banque, d'exposition, etc., compris dans le cadre de commerce de luxe pour les magasins et de haute tenue pour les autres locaux, à l'exclusion expresse de tous commerces de comestibles et d'alimentation généralement quelconques, ou de toute entreprise industrielle.

L'usage de n'importe quel engin fixe à moteur y est expressément interdit.

Par dérogation aux articles 53 et 65, les propriétaires des locaux à front du rez-de-chaussée établiront leur enseigne ou leur firme sur leur vitrine, et, s'il s'agit d'une enseigne lumineuse, sous l'entablement de leur hauteur de niveau.

Pour les locaux commerciaux de l'arrière, s'il en existe dans l'immeuble, la firme ou l'enseigne sera établie dans les mêmes conditions, perpendiculairement à la façade, sous le régime des règlements de police en vigueur.

L'architecte de l'immeuble et, à son défaut, le ~~gérant~~ **syndic**, seront consultés pour l'établissement de ces enseignes et firmes, qui ne pourront pas nuire à l'ensemble architectural de la façade. En dehors des enseignes et firmes visées, aucune publicité extérieure n'est autorisée.

Article 65

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes ou inflammables.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves ou autres dépendances ; il ne soit laissé aucune matière ou denrée en état de décomposition,

Garde-meubles - remise à vélos et à voitures d'enfants - laveries - salle de réunion des copropriétaires dans l'éventualité où ces locaux seraient compris dans l'immeuble, le ~~gérant~~ **syndic** est qualifié pour leur gestion.

Garages

Dans l'éventualité où des garages ou des boxes de garage seraient compris dans l'immeuble, les garages et boxes proprement dits seront réputés bien privatif, tandis que seront réputés bien commun les éventuelles rampes, cours, couloirs, dégagements, halls d'accès et divers, repris sous le chapitre II, section I, articles 4 et 5.

Les propriétaires de garage ne devront pas nécessairement être propriétaires d'un « appartement » dans l'immeuble, Les garages pourront être loués à des tiers habitant l'immeuble et même à des tiers n'habitant pas l'immeuble ; étant entendu que tous devront respecter le règlement.

Entre-autres obligations auxquelles auront à se conformer les propriétaires de garages leurs ayants-droit ou locataires, comme tous usagers de ces garages, figurent notamment les suivantes :

- Autant dans les dégagements et accès que dans leur garage privé, n'introduire que le combustible se trouvant dans le réservoir normal de la voiture, plus trois bidons de dix litres d'essence.
- S'interdire l'entrée ou la sortie bruyante des voitures, de manière à ne pas troubler la tranquillité des copropriétaires de l'immeuble.
- S'interdire le fonctionnement des appareils avertisseurs le ronflement des moteurs et la décharge de l'échappement libre.
- S'interdire de répandre de la fumée, des gaz, de l'huile ou de l'essence.
- N'introduire dans leur garage que des voitures de maître, à l'exclusion des camionnettes et de camions.

- N'introduire dans leur garage aucun objet en dehors de cette destination précise et n'affecter en aucun cas leur garage à une autre destination.
- Munir leur garage d'un appareil extincteur de dix kilos, chargé en permanence et d'un seau de sable, tous deux accrochés à hauteur d'homme.
- Maintenir libres tous dégagements et accès et n'y point abandonner leur voiture.
- S'interdire le stationnement des voitures devant l'immeuble, se conformer au règlement d'ordre intérieur, particulier aux garages laissé à la seule appréciation du **gérant syndic**, et qui visera l'interdiction de fumer, les dérogations à l'immobilisation des voitures en dehors de leur garage respectif, pour leur graissage, leur nettoyage et leur entretien.
- Acquitter la prime d'assurance particulière (risques personnels et envers les tiers - incendie et accidents) que le **gérant syndic** jugera utile de prendre en vertu de l'article 44 ci-devant.
- Acquitter les charges particulières aux dégagements et accès de garages.

Les charges spéciales seront réparties entre les propriétaires de garage proportionnellement à leur quote-part, telle qu'elle est reprise au tableau ad hoc ci-avant. Ces charges incorporent notamment : l'entretien et les réparations des locaux de garage et boxes, y compris leurs voies d'accès à rue, l'entretien des installations d'électricité, de gaz, de **chauffage** et de distribution d'eau, leur location de compteurs et leur index de consommation.

SECTION VI - GERANCE - CONSEIL DE GERANCE

Article 66

~~L'assemblée peut décider que les membres du bureau formeront le conseil de gérance.~~

~~Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.~~

~~Le conseil de gérance surveillera la gestion du gérant, examinera ses comptes et fera éventuellement rapport à l'assemblée.~~

L'immeuble disposant de moins de vingt lots sans tenir compte des caves, garages et parking, le conseil de copropriété est facultatif.

L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois quarts des voix de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de celles du commissaire aux comptes.

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

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

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

Les membres du conseil de copropriété sont élus à la majorité absolue des voix.

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

Le conseil de gérance conseil de copropriété délibérera valablement si deux, au moins de ses membres sont présents les décisions sont prises à la majorité des membres présents, sans considération de prépondérance de voix.

Article 67

Art. 577-8 du Code civil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La lettre recommandée visée à l'article 38, 5 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

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

1° (abrogé)

2° (abrogé)

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

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

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

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

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

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

9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété

- 10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
- 11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale
- 12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi
- 13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré
- 14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières
- 15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital
- 16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires
- 17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires
- 18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les

frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~Si Le gérant est un copropriétaire et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.~~

~~Il peut être mis fin anticipativement à ce mandat également par décision de l'assemblée et dans les conditions à déterminer par celle-ci.~~

Article 68

~~Le gérant~~ **Le syndic** à la charge de veiller au bon entretien des communs, de fixer de son propre chef les réparations et travaux urgents qui seraient à exécuter, d'ordonner ceux qui seraient décidés par l'assemblée ~~ou par les membres du bureau.~~

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

Article 69

L'assemblée générale ~~Le gérant~~ désigne un architecte attitré de l'immeuble. (Provisoirement et jusqu'à décision contraire de l'assemblée, la fonction d'architecte sera remplie par l'auteur des plans de l'immeuble) (obsolète).

Article 70

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

Article 71

- En principe, le ~~gérant~~ syndic instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble. vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fera rapport ~~soit au conseil de gérance éventuel, soit~~ à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires, à charge d'en rendre compte à bref délai.

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

Article 72

Le ~~gérant~~ syndic présente trimestriellement à chaque propriétaire ou usager, son compte particulier, afin d'obtenir le remboursement de la dépense.

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

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale et réclamé en temps utile par le ~~gérant~~ syndic.

L'assemblée générale pourra également décider ~~la constitution~~ le financement d'un fonds de réserve devant servir au paiement des réparations futures. Ce fonds sera alimenté par des versements à faire par les copropriétaires et sera placé et utilisé suivant les instructions de l'assemblée.



Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser le montant des provisions décidées par l'assemblée, ~~dans les quinze jours de l'invitation à payer, le gérant pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance éventuel bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau desservant l'appartement du défaillant.~~

~~Cette clause est essentielle et de rigueur ; le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions serait passible, de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle serait versée au fond de gérance.~~

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

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

 Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté, au taux légal ~~en matière commerciale~~. Devant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir **après décision de l'assemblée générale** chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement de tous les services communs et à leur bonne administration, ainsi que celles nécessaire à l'entretien de toutes les parties communes.

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

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

 Si le défaillant continuait à vouloir se servir des dispositifs fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

Article 73

Le **gérant syndic** est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes.

SECTION VII - CHARGES COMMUNES

Article 74

De même que les charges d'entretien et de réparations des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportés par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts de propriété.

Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau, pour les choses communes ; le salaire du **gérant syndic** ou de son secrétaire, les frais de bureau, d'éclairage des parties communes les honoraires de l'architecte et les contributions et impôts se rapportant aux choses communes etc.

Article 75

Les consommations individuelles de gaz, d'électricité, d'eau, relevées aux compteurs particuliers seront liquidées directement par les propriétaires intéressés, aux différentes organismes distributeurs.

Article 76

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

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS GENERALES

Article 77



En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant **syndic** pour ce qui est relatif au présent règlement général de copropriété, le litige sera soumis obligatoirement ~~à un arbitre souverain à désigner de commun accord et à défaut d'accord à nommer à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal civil de Liège~~ **aux tribunaux de Liège**.

~~L'assemblée générale pourra supprimer cette obligation d'arbitrage à la majorité des deux tiers des voix. Les Tribunaux de Liège, seront alors seuls juges des litiges.~~

Le recouvrement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes devra ~~également~~ s'effectuer à l'intervention des ~~mêmes~~ Tribunaux de Liège, ~~en cas de contestation~~.

Article 78

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes du Notaire instrumentant.

Il en sera imprimé ou photocopié tous exemplaires nécessaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

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

En conséquence ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les cas translatifs ou déclaratifs de propriété, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire de n'importe quelle partie de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourront résulter du présent règlement de copropriété, ou de décision des assemblées générales des copropriétaires, prises conformément aux dispositions du présent règlement.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion quelconque de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Liège, faute de quoi ce domicile, sera de plein droit, élu au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi à Liège.

Article 79 : Publicité

Art. 577-8 § 2 du Code civil

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

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

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

Art. 577-8 §4 11° du Code civil

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

...

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

Art. 577-10 §4 2° al 3 du Code civil

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

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

2° ...

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

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

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

Article 80 : Clause de solidarité

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

Article 81 : Déménagement

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

...

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

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

...

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

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

2° ...

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

Fait à Liège le vingt novembre mil neuf cent cinquante-trois.

(suivent les signatures)

Enregistré à Liège .A.C et Successions V le vingt-six novembre 1900 cinquante-trois, volume 4 folio 24, case 16 huit rôles, sans renvoi, Reçu : quarante francs. Le Receveur (sé) BERNARD.

CAHIER DES CHARGES

D'un immeuble à appartements

Résidence Mosane (NON RELU)

Notaire Omer BERTRAND
à Liège

CAHIER DES CHARGES

1. MACONNERIE

- a. les murs des caves seront en briques de laitier
- b. Les maçonneries d'élévation seront en briques de Boom 6,5/19, pour la façade principale et en briques de campagne pour la façade arrière, cloisons, murs de refend.

2. PIERRE DE TAILLE

Les marches d'entrée, marches du porche, le soubassement de la façade, seront en pierres de taille premier choix.

3. BETON GITAGE

- a. Le gîtage (hourdis du rez-de-chaussée et des étages) seront en hourdis charges 300 KGS au m².
- b. La toiture sera en hourdis charge 150 KGS au m².
- c. le gîtage du porche sera en hourdis monolithe (béton armé) les seuils de fenêtres, linteaux, poutres, couvre-murs, arrière-linteaux, dalles de cheminées, seront en béton armé.
- d. L'escalier cave et l'escalier des étages seront en béton armé.

4. Canalisations

Raccordement aux égouts en grès vernissé 1er choix.

5. REJOINTOYAGE DE FAÇADE

La façade principale sera rejointoyée avec des joints de 10 m/m d'épaisseur (rejointoyage à la règlette)

- 6. Plafonnage : Sur les murs et plafonds des appartements et de la cage d'escalier et du porche, en deux couches de gris et une couche de blanc.
- 7. Cimentage : Les hourdis des salles à manger et des chambres à coucher, les seuils de fenêtre et linteaux, le soubassement côté cour, seront en lissé avec un enduit au ciment.
- 8. Pavement : Les cuisines, hall et W.C., salle d'eau, le rez-de-chaussée de la cage d'escalier seront pavés en carreaux céramique bon choix.
- 9. Toiture : En chape asphaltique (garantie de 10 ans), solins et garnitures, tuyaux de descente, dauphins en fonte suivant le plan.
- 10. Granita : les marches de la cage d'escalier ainsi que la rampe seront en granit.

MENUISERIE

1. Fenêtres en S.R.N., 1er choix, jet d'eau en chêne, vitrerie en verre demi double 35 m/m.
2. Portes du type Standard, pleine ou vitrée selon le choix du preneur.
3. Triangle d'espalier en S.R.N. 1^{er} choix.
4. Porte du porche en S.R.N. 1^o choix.
5. Porte d'entrée en S.R.N. 1^o choix.
6. Plinthes de toutes les pièces en S.R.N. 1er choix.

PLOMBERIE

Fourniture et placement d'un W.C., d'un lavabo, un évier cuisine complet par appartement, avec alimentation et décharge.

ELECTRICITE

Dans chaque pièce de l'appartement, la cave et le garage sera placé un point lumineux avec les colonnes nécessaires et accessoires.

Les raccordements à la Ville, eau, électricité, seront à charge de chaque preneur.

(suivent les signatures)

Fait A Liège le 23-11-1953.

L'architecte : (sé) LAYS.

Enregistré A Liège A.C. et Successions V le vingt-six novembre 1900 cinquante-trois, volume 49 folio 249 case 17, trois raies sans renvoi. Reçu : quarante francs. Le receveur : (sé) BERNARD.