

1. Coordination des statuts par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété)

2. et Règlement d'ordre intérieur.

De la Résidence Clémenceau

**Quai du Roi Albert, 38 20-26 il faudra déterminer le n°
du siège social – 4020 Bressoux**

BCE 0872.793.726

a mis en forme : Surlignage

a mis en forme : Barré, Surlignage

TABLE DES MATIÈRES

<u>Acte de base</u>	<u>21</u>
<u>CHAPITRE I</u>	<u>23</u>
<u>SECTION I - Désignation et origine de propriété des terrains d'assise</u>	<u>23</u>
<u>Origine de propriété.....</u>	<u>23</u>
<u>SECTION II - Déclaration d'intention des comparants.....</u>	<u>29</u>
<u>CHAPITRE II - Autorisation de bâtir - Dépôt des plans - Travaux - Matériaux Description de la résidence – Définitions des parties communes et privatives - Divers</u>	<u>30</u>
<u>SECTION A - Autorisation de bâtir - Plans.....</u>	<u>30</u>
<u>SECTION B - Travaux - Entrepreneurs.....</u>	<u>31</u>
<u>SECTION C - Description de la résidence</u>	<u>31</u>
<u>Description de la résidence Clémenceau</u>	<u>32</u>
<u>Remarques préliminaires</u>	<u>32</u>
<u>I. Des parties communes générales étant notamment</u>	<u>32</u>
<u>II. Des parties communes spéciales au groupe appartements</u>	<u>33</u>
<u>III. Parties privatives.....</u>	<u>34</u>
<u>SECTION D – Définitions des parties communes et privatives</u>	<u>36</u>
<u>Parties privatives.....</u>	<u>36</u>
<u>Parties communes.....</u>	<u>37</u>
<u>SECTION D E - Remarques.....</u>	<u>39</u>
<u>a) Réunion d'appartements.....</u>	<u>39</u>
<u>b) Extension d'appartements</u>	<u>40</u>
<u>c) Construction d'étages supplémentaires - Modifications aux plans.....</u>	<u>40</u>
<u>d) Caves</u>	<u>41</u>
<u>e) Parkings</u>	<u>41</u>
<u>f) Modifications en cours de construction</u>	<u>42</u>
<u>Article 27</u>	<u>45</u>
<u>CHAPITRE III</u>	<u>47</u>
<u>A. Quotités dans le terrain</u>	<u>48</u>
<u>B. Quotités dans les parties communes générales à l'exception du terrain</u>	<u>50</u>
<u>C. Quotités dans les parties communes spéciales</u>	<u>52</u>
<u>CHAPITRE IV - Règles générales relatives à la vente des biens privatifs à construire - Conditions générales desdites ventes.</u>	<u>54</u>

Règles générales relatives à toutes les ventes	59
1. Paiement des prix.....	59
2. Livraison.....	60
3. Compteurs-cautions	60
4. Humidificateurs sur les radiateurs	61
5. Superficies.....	61
6. Garanties.....	61
7. Bonne fin des travaux.....	61
Vente sur plan ou en cours de construction de biens privatifs non destinés à l'habitation et vente de biens privatifs terminés :.....	62
CHAPITRE V : Clauses finales	62
Section A - Renonciation partielle au droit d'accès.....	62
Section B - Règlement général de copropriété	62
A. Statut réel	63
B. Règlement d'ordre intérieur	63
SECTION C - Frais	67
Dispense d'inscription	67
Élection de domicile	67
Article 203	67
Droit de propriété de CHEVRON	67
Récapitulatif du tableau des quotités	69
Règlement général de copropriété 1973.....	74
CHAPITRE I : Dispositions générales	75
Article 1	75
Servitudes	76
Article 27	76
CHAPITRE II - Statut réel de l'immeuble.....	77
SECTION I - Propriété privative et copropriété indivise	77
Article 2	77
Article 3	77
Article 4	77
Article 5 : Parties communes générales et spéciales.....	78
Caves pt D pages 15 et 16 de l'ancien acte de base	80
Parkings pt e/ page 16 de l'ancien acte de base	81

<u>Article 6 : Partage - Aliénation hypothèque des choses communes –</u>	
Principes divers.....	81
<u>Article 7 : Caves - Aliénation - Échange - Statut</u>	81
<u>Article 8 : Emplacements pour voitures - Aliénation</u>	82
<u>Article 9 : Destination des biens privatifs</u>	82
<u>CHAPITRE II – SECTION VI – Destination des locaux</u>	82
<u>Article 9 – 10</u>	83
<u>Article 10 : Modification aux parties communes</u>	83
<u>Article 11 : Travaux d'agrément et d'amélioration</u>	84
<u>Article 12</u>	84
<u>Article 11</u>	84
<u>Article 12 : Style et harmonie</u>	87
<u>Article 13 : Communautarisation aux parties privatives</u>	87
<u>Article 13 – 14</u>	87
<u>Article 14 – 15</u>	87
<u>Article 15 – 16</u>	88
<u>CHAPITRE III – Règlement intérieur</u>	88
<u>SECTION I - Occupation</u>	88
<u>Article 47 – 17</u>	88
<u>Article 48 – 18</u>	88
<u>Article 49-19 : Baux</u>	89
<u>Article 50 – 20</u>	90
<u>Article 51 – 21</u>	90
<u>SECTION II – Aspect</u>	90
<u>Article 52 – 22</u>	90
<u>Article 53 – 23</u>	90
<u>SECTION III – Entretien</u>	92
<u>Article 54 – 24</u>	92
<u>Article 55 – 25</u>	92
<u>SECTION IV – Valeur intrinsèque</u>	92
<u>Article 56 – 26</u>	92
<u>Article 57 – 27</u>	93
<u>Article 58 – 28 : Usage des appareils communs</u>	94
<u>Article 59 – 29 : Dispositions particulières pour les garages</u>	94
<u>Article 30 : Accès à l'immeuble</u>	95

Article 31 : Occupation des appartements et studios – Bonnes moeurs et autres	96
Article 32 : Emploi des ascenseurs – Emménagement /Déménagement	96
Article 33 : Relations de voisinage	97
Article 34 : Aspect de l'immeuble	97
Article 35 : Propreté de l'immeuble	97
Article 36 : Poubelles	98
CHAPITRE II – SECTION II - Service et administration de l'immeuble	99
Assemblée générale des copropriétaires	99
Article 16 : Composition	99
Article 17 : Convocations	100
Article 18 : Délibérations	100
Article 19 : Conseil de gérance copropriété	101
Article 20	101
CHAPITRE IV – CHAPITRE II – SECTION III - Charges communes et recettes communes	102
Article 21– 38 : Généralités	102
Article 22– 39 : Charges communes générales au complexe	102
Article 23– 40 : Frais de chauffage	103
Article 24– 41-	104
Article 25– 42 : Répartition des frais d'ascenseurs	104
Article 26– 43 : Réparations - Reconstruction	104
Article 27– 44	105
Article – 45 : Téléphone	105
Article 29– 46 : Consommation d'eau - d'électricité	106
SECTION IV - Assurances	106
Article 30– 47	106
Article 31– 48 : Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble	106
Article 32– 49 : Assurance contre les accidents de travail et autres	106
Article 33– 50 : Assurance utilisation des ascenseurs	107
Article 34– 51 : Assurance incendie et reconstruction	107
Article 35– 52	107
Article – 53	107
Article 37– 54	108
Article 38– 55	108
Article 39– 56	108

<u>Article 40—57</u>	108
<u>Article 41—58</u>	108
<u>Article 42—59</u>	108
<u>Article 43—60</u>	110
<u>Article 44—61</u>	110
<u>SECTION V - Recettes communes - Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve</u>	110
<u>Article 45—62</u>	110
<u>Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve</u>	110
<u>Remarque générale quant aux sections III/IV/V</u>	112
<u>Article 46—63</u>	112
<u>SECTION VI - Destination des locaux</u>	112
<u>CHAPITRE III - Règlement d'ordre intérieur</u>	113
<u>SECTION I - Occupation</u>	113
<u>Article 47</u>	113
<u>Article 48</u>	114
<u>Article 49 : Baux</u>	114
<u>Article 50</u>	114
<u>Article 51</u>	114
<u>SECTION II - Aspect</u>	114
<u>Article 52</u>	114
<u>Article 53</u>	115
<u>SECTION III - Entretien</u>	116
<u>Article 54</u>	116
<u>Article 55</u>	116
<u>SECTION IV - Ordre intérieur</u>	116
<u>Article 56</u>	116
<u>Article 57</u>	116
<u>Article 58 : Usage des appareils communs</u>	117
<u>Article 59 : Dispositions particulières pour les garages</u>	117
<u>SECTION V - Gérant Syndic</u>	117
<u>Article 60</u>	117
<u>Article 61</u>	118
<u>Article 62</u>	118
<u>Article 63</u>	119
<u>CHAPITRE V - Actions en justice</u>	119

<u>Article 64</u>	119
<u>CHAPITRE VI - Procédures judiciaires - Honoraires et dépens</u>	122
<u>Article 65</u>	122
<u>CHAPITRE VII - Solidarité pour le paiement des charges</u>	122
<u>Article 66</u>	122
<u>CHAPITRE VIII - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort</u>	123
<u>Article 67</u>	123
<u>CHAPITRE IX - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues – fonds de roulement – fonds de réserve</u>	125
<u>Article 68</u>	125
<u>Article 64</u>	125
<u>CHAPITRE X : Divers</u>	127
<u>Article 69</u>	127
<u>Article 70</u>	127
<u>CHAPITRE IV - Dispositions diverses</u>	127
<u>Article 65- 71 : Désaccord - Procédures</u>	127
<u>Article 66 Obsolète</u>	127
<u>Article 67- 72</u>	128
<u>Article 68 73</u>	128
<u>Article 69 74</u>	128
<u>Acte modificatif 26/01/77</u>	130
<u>Certificat d'état civil</u>	134
<u>Règlement d'ordre intérieur à part</u>	151
<u>Règlement d'ordre intérieur ADIV</u>	154
<u>Préalable</u>	155
<u>Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil</u>	155
<u>Dispositions transitoires</u>	155
<u>Opposabilité</u>	155
<u>A. Obligations légales</u>	156
<u>Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires</u>	156
<u>a) Pouvoirs</u>	156
<u>b) Procurations - restrictions</u>	156
<u>d) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire</u>	157
<u>d) Convocations</u>	157

e) Ordre du jour	158
f) Procès-verbal & montant des marchés	158
g) Délibération	159
h) Règles de majorité	160
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic	163
<u>Article 61</u>	167
<u>Article 62</u>	167
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes	168
B. Dispositions particulières de l'immeuble	171
C. Protection des données à caractère personnel	171

Acte de base

 **Quai du Roi Albert, 20~~26~~ – 4020 Bressoux**

a mis en forme : Surlignage
a mis en forme : Barré, Surlignage

- Les statuts ont été constitués le 11 septembre 1973 par devant Maître Michel KLEINERMANN Notaire à Liège.
- Ils ont été modifiés en date du 26 janvier 1977 par devant Maître Michel KLEINERMANN Notaire à Liège.
- Ils ont été modifiés et coordonnés par Maître Lionel DUBUSSON, Notaire à Liège, le par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, en matière de copropriété forcée.

« L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-TROIS

LE ONZE SEPTEMBRE

Par devant Maître Michel KLEINERMANN, Notaire à la résidence de Liège

ONT COMPARU

D'une part :

La société de personnes à responsabilité limitée « Entreprises Michel WOLF et Frère », ayant son siège social à Liège, avenue Blondin numéro 4, inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 93.245, constituée par acte authentique du Notaire PRÉVINAIRE, le dix-neuf janvier mil neuf cent soixante-deux, publié aux annexes du Moniteur belge du trente et un janvier mil neuf cent soixante-deux sous le numéro 2.354 ; modifiés par acte du même Notaire soussigné en date du neuf septembre mil neuf cent soixante-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-trois septembre mil neuf cent soixante-cinq, sous le numéro 29201, modifiés par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés suivant procès-verbal dressé par le même Notaire le huit octobre mil neuf cent soixante-neuf, publié aux dites annexes du Moniteur belge du vingt-cinq octobre suivant, sous le numéro 2656.8, modifiés par acte du Notaire PRÉVINAIRE en date du quinze octobre mil neuf cent septante, publié aux annexes du Moniteur belge du quatre novembre suivant, sous le numéro 2990.2.

Ici représentée conformément à l'article 16 des statuts sociaux par Monsieur Michel WOLF, gérant de ladite société, demeurant à Liège, 40 Avenue Blondin.

La société anonyme S.A. CHEVRON OIL BELGIUM, N.V., ayant son siège social à Bruxelles, 166, avenue Louise, société constituée suivant acte du Notaire Jacques DELCROIX D'ETTERBEEK du vingt-six août mil neuf cent soixante-neuf, publié aux annexes du Moniteur belge du dix septembre suivant, sous le numéro 2378.1, et dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal du Notaire DELCROIX en date du vingt-neuf décembre mil neuf cent septante-deux, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt janvier mil neuf cent septante-trois, sous le numéro 196.3. Société immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 353.779.

Ici représentée par :

Monsieur Roger VAN BOSSCHE, chef de section, demeurant à Auderghem, avenue Gabriel Émile Lebon, 88, agissant en vertu des pouvoirs lui accordés par décision du conseil d'administration du douze novembre mil neuf cent soixante-neuf, publié aux dites annexes le six décembre suivant, sous le n° 2928.1.

LESQUELS NOUS ONT REQUIS D'ACTER CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

SECTION I - DÉSIGNATION ET ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DES TERRAINS D'ASSISE

La société anonyme CHEVRON OIL BELGIUM N.V. et la société de personnes à responsabilité Entreprises Michel WOLF et Frère sont propriétaires dans les proportions de soixante et un mille quatre cent septante huit/quatre-vingt-neuf-mille six cent dix huitièmes (61.478/89.618^{èmes}) pour la société anonyme CHEVRON OIL BELGIUM N.V. et de vingt-huit mille cent quarante/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes (28.140/89.618^{èmes}) pour la société de personnes à responsabilité Entreprises Michel WOLF et Frère, des parcelles de terrain suivantes :

COMMUNE DE BRESSOUX

- a) un terrain étant pour partie l'assiette d'un immeuble en voie de démolition, sis quai du Roi Albert, 20, cadastré section A, numéro 586 Y pour cent soixante-cinq mètres carrés ;
- b) un terrain étant pour partie l'assiette d'un immeuble en voie de démolition sis quai du Roi Albert, 21-22, cadastré section A, numéros 586 Z et 586 A2, pour respectivement cent vingt-cinq et deux cent quatre-vingts mètres carrés ;
- c) un terrain étant pour partie l'assiette d'un immeuble en voie de démolition, sis quai du Roi Albert, 23, cadastré section A, numéro 586 F3 pour cent soixante-trois mètres carrés ;
- d) un terrain étant pour partie l'assiette d'un immeuble en voie de démolition, sis quai du Roi Albert, 24, cadastré section A, numéro 586 C2 pour cent septante mètres carrés ;
- e) un terrain étant pour partie l'assiette d'un immeuble en voie de démolition, sis quai du Roi Albert, 25, cadastré section A, numéro 586 D2 pour cent cinquante-cinq mètres carrés ;
- f) un terrain étant pour partie l'assiette d'un immeuble en voie de démolition sis quai du Roi Albert, 26, cadastré section A, numéro 586 W3 pour cent quatre-vingt-cinq mètres carrés.

L'objet du présent acte est d'établir le statut immobilier de la Résidence à édifier sur l'ensemble des terrains ci-dessus, cadastrés section A, numéros 586 Y, 586 Z, 586 A2, 586 F3, 586 C2, 586 D2, 586 W3 pour une contenance cadastrale totale de mille deux cent quarante-trois mètres carrés, joignant à l'ouest BISSOT-GROULARD ; au sud WILMART-MICHELS ; WILMART-MATHOT, DEHASQUE-LINOTTE ; à l'est PENTAT-MAGIN, PENTAT-LEMMENS, THONNARD-WENS ; au nord SCRIVONCK-OLIVIER ou représentants.

Origine de propriété

- a) Bien sis au quai du Roi Albert, numéro 20

Ce bien appartient aux sociétés comparantes dans les proportions sus indiquées, pour l'avoir acquis de :

- 1) Madame Janine Joséphine Victorine Ernestine Marie Agnès DARGENT, employée, née à Bressoux le sept juillet mil neuf cent vingt et un, divorcée de Monsieur Georges REMACLE, domiciliée 52, quai du Roi Albert à Bressoux, et
- 2) de Monsieur Joseph Victor Gilles Marie Ernest DARGENT, comptable, né à Bressoux le deux septembre mil neuf cent vingt-trois, époux de Madame Régine DERYHON, domicilié à Liège, 38, rue du Vieux Mayeur, suivant acte reçu par le Notaire Michel KLEINERMANN soussigné en date du vingt-neuf mai mil neuf cent septante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège | le quinze juin suivant, volume 2946, numéro 4.

le quinze juin suivant, volume 2946, numéro 4.

Les prénommés en étaient propriétaires pour l'avoir recueilli de la succession de leurs parents Monsieur et Madame DARGENT-WAUTERS, décédés respectivement le sept janvier mil neuf cent vingt-sept et le vingt et un mai mil neuf cent soixante-sept. Madame Fernande Arsène Jeanne Mariette WAUTERS, née à Bressoux le quatorze juillet mil huit cent nonante-six, épouse de Monsieur Gilles Joseph Gérard DARGENT, industriel, domiciliée 42, quai Orban à Liège, en était propriétaire pour l'avoir acquise suivant acte de donation passé devant Maître NAGANT, Notaire à Bressoux, en date du vingt-trois octobre mil neuf cent vingt-trois.

b) Bien sis au quai du Roi Albert numéro 21

Ce bien appartient aux sociétés comparantes dans les proportions sus indiquées, pour l'avoir acquis de Madame Marie Louise Lucie Joséphine BEYNE, sans profession, née à Forêt-Trooz, le quatre mars mil neuf cent sept, veuve de Monsieur Jean Charles DEISSER, demeurant à Bressoux, 22, quai du Roi Albert, suivant acte reçu par le Notaire Michel KLEINERMANN soussigné, en date du vingt-neuf mai mil neuf cent septante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le quinze juin suivant, volume 2946, numéro 5. La prénommée en était propriétaire pour le quinze juin suivant, volume 2946, numéro 5. La prénommée en était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur Paul Louis Joseph BEYNE, employé, né à Forêt-Trooz, le huit août mil neuf cent cinq, demeurant à Liège, 113, boulevard de la Constitution, suivant acte reçu en date du vingt-huit avril mil neuf cent soixante-quatre, par Maître Jules JACOB, Notaire à Bressoux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le dix juin mil neuf cent soixante-quatre, volume 1780, numéro 11. Monsieur Paul BEYNE prénommé en était propriétaire pour l'avoir reçu suivant acte de donation et partage intervenu entre son père Monsieur Edgard BEYNE, demeurant à Ayeneux, et Madame Lucy Mary Olympe BEYNE, épouse de Monsieur Joseph ORMANCEY, de Woluwe Saint Lambert, acte reçu par le Notaire Jules JACOB, de Bressoux le dix-huit août mil neuf cent soixante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le trois octobre suivant, volume 1459, numéro 5.

le trois octobre suivant, volume 1459, numéro 5.

Commenté [LD1]: Si référence à un acte ancien, pas nécessaire de mentionner la nouvelle dénomination du bureau des hypothèques

Monsieur Edgard BEYNE en était propriétaire pour l'avoir acquis suivant un acte de licitation amiable reçu par Maître Eugène NAGANT, Notaire à Bressoux le premier avril mil neuf cent vingt-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le vingt-quatre du même mois, volume 525, numéro 42.

le vingt-quatre du même mois, volume 525, numéro 42.

c) Bien sis au quai du Roi Albert numéro 22

Ce bien appartient aux sociétés comparantes dans les proportions sus indiquées pour l'avoir acquis de Madame Marie Louise Lucie Joséphine BEYNE, sans profession, née à Forêt Trooz, le quatre mars mil neuf cent sept, veuve de Monsieur Jean Charles DEISSER, demeurant à Bressoux, 22, quai du Roi Albert, suivant acte reçu par le Notaire Michel KLEINERMANN soussigné, en date du vingt-neuf mai mil neuf cent septante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège , le quinze juin suivant, volume 2946, numéro 5.

, le quinze juin suivant, volume 2946, numéro 5.

La prénommée en était propriétaire, pour l'avoir reçu suivant acte de donation reçu en date du vingt-huit juillet mil neuf cent quarante-deux, par Maître Maurice ADAM, Notaire à Perwez, transcrit au second bureau des hypothèques de Liège le dix-neuf août suivant, volume 2710, numéro 42, de Monsieur Edgard NICOLAS Marie le dix-neuf août suivant, volume 2710, numéro 42, de Monsieur Edgard NICOLAS Marie Louis Joseph BEYNE, né à Chênée le sept avril mil huit cent septante-sept, époux de Madame Lucie Marie Justine THONE, demeurant à Forêt Trooz.

Monsieur Edgard BEYNE prénommé en était propriétaire pour l'avoir recueilli des successions de ses père et mère, Louis Joseph BEYNE et Marie Joséphe Hélène GRAMME, décédés respectivement le vingt-six juillet mil neuf cent quinze et le quatorze janvier mil neuf cent vingt, et pour l'avoir acquis de sa sœur et seule cohéritière Josépha Marie Henriette Guillemine BEYNE, épouse de Gustave ORMANCEY, par acte du Notaire NAGANT à Bressoux le premier avril mil neuf cent vingt-deux, transcrit au second bureau des hypothèques de Liège le vingt-quatre du même mois, volume 525, numéro 42.

d) Bien sis quai du Roi Albert numéro 23

Ce bien appartient aux sociétés comparantes dans les proportions sus indiquées pour l'avoir acquis de Monsieur Joseph Émile Eugène FOIDART, chef de bureau de banque, né à Liège le six avril mil neuf cent huit, et à son épouse dont il est contractuellement séparé de biens, Madame Maria Désirée Georgine REOPREZ, sans profession, née à Bressoux le quinze juillet mil neuf cent dix, domiciliés ensemble à Liège, 34, rue Hulls, suivant acte reçu par le Notaire Michel KLEINERMANN de Liège en date du vingt-neuf mai mil neuf cent septante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le quinze juin suivant, volume 2946, numéro 1.

le quinze juin suivant, volume 2946, numéro 1.

Les prénommés en étaient propriétaires pour l'avoir acquis suivant acte d'adjudication publique en date du vingt-trois octobre mil neuf cent cinquante-deux, reçu par Maître Victor NICOLAS, Notaire à Liège, de :

- 1) Monsieur Eugène Charles François ROBERT, négociant, né à Gembloux le quatorze juin mil huit cent nonante, domicilié à Liège, 18, rue Courtois.
- 2) Monsieur André Eugène Léon ROBERT, avocat près la Cour d'Appel, né à Liège le dix octobre mil neuf cent treize, domicilié à Liège, 40, rue Fusch.
- 3) Monsieur Jacques Joseph Henri ROBERT, employé, né à Liège le vingt-trois septembre mil neuf cent vingt, domicilié à Liège, 9, rue de Sluse.
- 4) Mademoiselle Julie Marie Marguerite BRAIVE, sans profession, née à Liège le douze mars mil huit cent nonante, domiciliée à Liège, 7, rue Fusch.

Primitivement, ce bien appartenait à Monsieur Jules Eugène Joseph Philippe DEMARTEAU ou DE MARTEAU, sans profession, et à son épouse Madame Marguerite Laurence Cornélie MERCK, sans profession, de Bressoux, pour l'avoir acquis de Monsieur Marie Jacques Joseph Léon STROUVENT, avocat à Bressoux, suivant acte de vente reçu par le Notaire NICOLAS de Liège, le cinq novembre mil neuf cent vingt-huit, transcrit au second bureau des hypothèques de Liège le cinq décembre suivant, volume 1344, numéro 8.

Monsieur STROUVENT en était lui-même propriétaire pour l'avoir acquis de Madame Lambertine dite Berthe REMY, sans profession, épouse de Monsieur Cyrille PATERNOSTRE, demeurant à Bouillon, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Hault et NICOLAS, de Liège, le dix juillet mil neuf cent vingt-trois, transcrit au second bureau des hypothèques de Liège le vingt-huit même mois, volume 682, numéro 43.

Madame PATERNOSTRE REMY en était propriétaire pour l'avoir recueilli dans la succession de son premier mari Monsieur Maurice SABLON, rentier à Argenteau, aux termes du testament de ce dernier, reçu par Maître Jamotte, Notaire à Dalhem, le trois mai mil huit cent nonante et un.

Madame Marguerite MERCK épouse de Monsieur Jules DEMARTEAU, est décédée sans laisser d'héritier réservataire, à Bressoux, le dix-sept novembre mil neuf cent trente-quatre.

Suivant son testament olographe en date du neuf août mil neuf cent vingt-huit, déposé au rang des minutes de Maître BODSON, Notaire à Grivegnée par acte du vingt-huit novembre mil neuf cent trente-quatre, la défunte a institué son mari en qualité de légataire universel.

Celui-ci a été envoyé en possession de la succession de son épouse suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Liège le quatre juin mil neuf cent quarante-neuf.

Monsieur Jules DEMARTEAU devenu seul propriétaire de ce bien en a vendu la nue-propriété aux quatre requérants repris sub 1, 2, 3, 4, dans les proportions suivantes : Monsieur Eugène ROBERT : deux/cinquièmes ; Monsieur André ROBERT, Monsieur Jacques ROBERT et Mademoiselle Marguerite BRAIVE : chacun pour un/cinquième, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire NICOLAS de Liège, le neuf juin mil neuf cent quarante-neuf, transcrit au second bureau des hypothèques de Liège le vingt-cinq même mois, volume 116, numéro 15. Monsieur Jules DEMARTEAU étant le vingt-cinq même mois, volume 116, numéro 15. Monsieur Jules DEMARTEAU étant décédé à Bressoux le huit mars mil neuf cent cinquante-deux, l'usufruit qu'il s'était réservé s'est éteint et les requérants sont devenus pleins propriétaires du bien dans les proportions ci-avant mentionnées.

e) Bien sis quai du Roi Albert, numéro 24

Ce bien appartient aux sociétés comparantes dans les proportions sus indiquées pour l'avoir acquis de

- 1) Madame Marie Thérèse CRAHAY, veuve de Monsieur Maurice BOSSY et
- 2) Madame Simone Félicie Josée BOSSY, épouse de Monsieur NICOLAS DELFOSSE, demeurant à Saive, 12, rue Mosty, suivant acte reçu par le Notaire Michel KLEINERMANN de Liège en date du vingt-neuf mai mil neuf cent septante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le quinze juin suivant, volume 2946, numéro 3.

le quinze juin suivant, volume 2946, numéro 3.

Primitivement, ce bien appartenait depuis l'année mil neuf cent quarante et un à Monsieur Arthur Raymond Robert Anatole MARCHAND, industriel, époux de Madame Germaine Clémence Augusta LEMPIERE, sans profession, à Bressoux, pour la nue-propriété, l'usufruit appartenant à Madame Bertha Louise SPADIN, veuve de Monsieur Jean François SIMONON, de Bressoux. Monsieur Arthur MARCHAND est décédé le cinq janvier mil neuf cent quarante-six, et la nue-propriété qu'il possérait dans ledit bien a été dévolue à son épouse survivante, ladite dame Germaine LEMPIERE, en vertu d'une disposition de son contrat de mariage reçu par Maître JOBÉ, Notaire à Gand, le trois janvier mil neuf cent quarante-six.

Suivant acte reçu par Maître DENOËL, Notaire à Liège, le dix décembre mil neuf cent quarante-sept, transcrit au second bureau des hypothèques de Liège le vingt-sept décembre suivant, volume 3168, numéro 40, Madame veuve MARCHAND le vingt-sept décembre suivant, volume 3168, numéro 40, Madame veuve MARCHAND LEMPIERE a vendu la nue-propriété dudit bien à Monsieur Maurice Joseph BOSSY, fondé de pouvoirs, et à son épouse Madame Marie Thérèse CRAHAY, sans profession, à Bressoux. Monsieur BOSSY est décédé le vingt décembre mil neuf cent quarante-sept et sa succession a été recueillie par son épouse survivante à concurrence de moitié en usufruit, le surplus étant dévolu à sa fille Mademoiselle Simone Félicie Josée BOSSY, actuellement épouse de Monsieur NICOLAS DELFOSSE.

Madame veuve SIMONON SPADIN est ensuite décédée le vingt-sept janvier mil neuf cent quarante-neuf et l'usufruit qu'elle possédait sur ce bien s'est éteint, de telle sorte que ce bien appartenait à Madame BOSSY CRAHAY à concurrence de la moitié en pleine propriété

et d'un quart en usufruit et à sa fille Madame DELFOSSE BOSSY à concurrence d'un quart en pleine propriété et un quart en nue-propriété.

f) Bien sis quai du Roi Albert numéro 25

Ce bien appartient aux sociétés comparantes dans les proportions sus indiquées pour l'avoir acquis de Mademoiselle Michelle Emilie Emma TOCK, sans profession, née à Stanleyville (**République démocratique du Congo**) le vingt-six mars mil neuf cent quarante-huit, demeurant à Liège, 29, rue Jonruelle, suivant acte reçu par le Notaire Michel KLEINERMANN de Liège, en date du vingt-neuf mai mil neuf cent septante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le quinze juin suivant, volume 2946, numéro 2.

le quinze juin suivant, volume 2946, numéro 2.

La prénommée en était propriétaire pour l'avoir acquis de Madame Marie Françoise Joséphine MIGNOLET, sans profession, née à Rocourt le dix-huit aout mil neuf cent vingt et un, épouse assistée et autorisée de Monsieur Charles Joseph Paul Julien VELDEN, ingénieur, né à Liège le seize juin mil neuf cent dix-neuf) demeurant à Liège, 15, quai Godefroid Kurth, suivant acte reçu par le Notaire Adolphe DETIENNE, de Liège, en date du dix-neuf août mil neuf cent soixante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège

le vingt-quatre août
suivant, volume 1310, numéro 3.

Madame VELDEN MIGNOLET en était propriétaire pour l'avoir recueilli dans la succession de sa tante, Madame Marie Joséphine MIGNOLET, veuve de Monsieur Marcel ROUSSAR, décédée à Bressoux le huit octobre mil neuf cent cinquante, par testament déposé au rang des minutes de Maître NEUVILLE, Notaire à Liège en date du dix-neuf octobre mil neuf cent cinquante.

Madame MIGNOLET veuve ROUSSAR en était propriétaire pour l'avoir acquis suivant acte de donation reçu par Maître MINEUR, Notaire à Bressoux en date du vingt-quatre avril mil neuf cent vingt-six, de Madame Marie Catherine BRENU, veuve de Monsieur Guillaume Joseph MIGNOLET.

Madame MIGNOLET BRENU possérait cet immeuble dès avant mil neuf cent vingt et un.

g) Bien sis au quai du Roi Albert, numéro 26

Ce bien appartient aux sociétés comparantes dans les proportions sus indiquées pour l'avoir acquis de :

- 1) Madame Marie Thérèse CRAHAY, veuve de Monsieur Maurice BOSSY ; demeurant à Saive, 12, rue Mosty ;
- 2) Madame Simone Félicie Josée BOSSY, épouse de Monsieur NICOLAS DELFOSSE, demeurant à Saive, 12, rue Mosty ;

suivant acte reçu par le Notaire Michel KLEINERMANN de Liège en date du vingt-neuf mai mil neuf cent septante trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège , le quinze juin suivant, volume 2946, numéro 3.

, le quinze juin suivant, volume 2946,
numéro 3.

Primitivement, ce bien appartenait à Monsieur Maurice Joseph BOSSY, né à Liège le trente octobre mil huit cent nonante-huit, et son épouse Madame Marie Thérèse CRAHAY, née à Liège le dix-sept juillet mil neuf cent cinq, domiciliés tous deux à Bressoux, pour l'avoir acquis de Monsieur Michel François DOUILLET, marchand de bois, né à Liège le vingt-sept novembre mil huit cent quatre-vingt-six et son épouse Madame Marie Joséphine Martine KEULEN, sans profession, née à Liège le neuf août mil neuf cent huit cent quatre-vingt-cinq, demeurant tous deux à Bressoux, suivant acte de vente reçu par Maître Lucien WAUTERS, Notaire à Liège, en date du vingt-huit mai mil neuf cent trente et un, transcrit au second bureau des hypothèques de Liège le
onze juin suivant, volume 1662, numéro 7.

Monsieur Maurice BOSSY est décédé le vingt décembre mil neuf cent quarante-sept, sa succession qui comprenait la moitié de la parcelle fut dévolue à son épouse à concurrence de la moitié en usufruit, le surplus étant dévolu à sa fille Mademoiselle Simone Félicie José BOSSY, sans profession, née à Bressoux, le vingt-sept janvier mil neuf cent vingt-huit, actuellement épouse de Monsieur NICOLAS DELFOSSE.

SECTION II - DÉCLARATION D'INTENTION DES COMPARANTS

La société de personnes à responsabilité limitée Entreprises Michel WOLF et Frère, comparante de première part a manifesté le désir d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures sur les biens dont la désignation précède, qui sont partie sa propriété et partie la propriété de la société anonyme CHEVRON OIL BELGIUM N.V., et après démolition des constructions encore existantes, ce que quoi les comparants marquent leur accord chacun en ce qui les concerne, un complexe immobilier qui sera régi par l'[Article 577 bis du Code civil](#) » les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil « relativ à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente.

Ce complexe qui sera dénommé « **Résidence CLEMENCEAU** » comprendra trois groupes :

- 1) le groupe station ;
- 2) le groupe appartements, divisé en trois ailes ;
- 3) le groupe garages ; plus amplement décrits ci-après.

En conséquence en vue d'arriver au résultat escompté, la société anonyme CHEVRON, comparante d'autre part, marque son accord sur le projet de la comparante de première part.

Les sociétés comparantes conviennent de la mise en commun des terrains ci-avant décrits, déclarent les affecter suivant la division qui sera opérée ci-après pour les besoins du complexe à titre de partie commune de celui-ci de manière telle que ces biens soient effectivement placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et permanente et soient subdivisés en fractions indivises destinées à devenir l'accessoire indispensable des divers éléments privatifs du complexe.

En outre,

- 1) la société anonyme CHEVRON OIL BELGIUM NV a manifesté le désir de devenir propriétaire dans le complexe de l'ensemble du groupe « Station » avec les soixante et un mille quatre cent septante huit/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (61.478/89.618) des terrains y afférents, soit les quotités qu'elle possède actuellement dans l'ensemble du terrain d'assiette, ainsi qu'avec les quotités afférentes à ce groupe dans les parties communes générales et spéciales y afférentes.
- 2) la société de personnes à responsabilité limitée Entreprises Michel WOLF et Frère a manifesté le désir de devenir propriétaire dans le complexe de l'ensemble des groupes « Appartements » et « Garages » avec les vingt-huit mille cent quarante/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (28.140/89.618) du terrain y afférent, soit les quotités quelle possède actuellement dans l'ensemble du terrain d'assiette, ainsi qu'avec les quotités afférentes à ces groupes dans les parties communes générales et spéciales y afférentes »

NB : les quotités terrain, communes générales et spéciales afférentes au groupe « garages » ont été modifiée par acte du 26.1.1977.

« Ce sur quoi les comparantes ont présentement marqué leur accord.

CHAPITRE II - Autorisation de bâtir - Dépôt des plans - Travaux - Matériaux Description de la résidence - Définitions des parties communes et privatives - Divers

SECTION A - AUTORISATION DE BÂTIR - PLANS

L'autorisation de bâtir le complexe objet du présent acte a été accordée aux sociétés s.a. CHEVRON OIL BELGIUM NV et s.a. MOURY par décision du Collège échevinal de la commune de Bressoux le vingt-sept octobre mil neuf cent septante et un, revu par décision du même Collège du cinq avril mil neuf cent septante-deux.

Par lettre du vingt-six octobre mil neuf cent septante-deux, la S.P.R.L. Michel WOLF et Frère a informé l'administration communale de son désir de voir transféré à son profit le bénéfice du susdit permis, informant l'administration de modifications internes à prévoir dans la distribution des appartements, ceux-ci étant plus nombreux mais sans modification du gabarit autorisé ; en séance du sept novembre mil neuf cent septante-deux, le collège a marqué son accord sur le rapport du service des travaux, suite à cette lettre et a autorisé le transfert au profit de la S.P.R.L. Michel WOLF et Frère de l'autorisation de bâtir.

Par délibération en date du vingt-deux août mil neuf cent septante-trois, le Collège a autorisé la construction d'un étage technique.

Copie des documents dont question ci-dessus restera ci-annexé, savoir :

- 1) Permis de bâtir du vingt-sept octobre mil neuf cent septante et un ;
- 2) Révision du cinq avril mil neuf cent septante-deux ;
- 3) Lettre de la s.p.r.l. Michel WOLF et frère du vingt-six octobre mil neuf cent septante-deux ;
- 4) Transfert d'autorisation du huit novembre mil neuf cent septante-deux ;

- 5) Autorisation de construire un étage technique, au huitième étage, du vingt-deux août mil neuf cent septante-trois.

La S.P.R.L. Michel WOLF et Frère dépose pour être annexés aux présentes les plans joints en annexe à sa lettre du vingt-six octobre mil neuf cent septante-deux et qui serviront à l'édification de la Résidence, il s'agit des plans suivants, qui ont été dressés par les architectes P. LAWARÉE et F. LOUWET 52, boulevard Piercot à Liège, bureau AUDEX, inscrits au tableau de l'ordre des architectes de Liège sous les numéros 320 et 1715.

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

- 1) Plan des sous-sols, feuille 33/01 et 33/04
- 2) Plan du rez-de-chaussée, feuille 33/02 et 33/05
- 3) Plan de l'étage type, feuille 33/03
- 4) Plan de l'étage technique du huitième étage, feuille 33/07
- 5) Élévation principale, feuille 33/19
- 6) Coupe longitudinale et façade postérieure, feuille 33/18
- 7) Plan des garages, feuilles 33/05 et 33/06

* **Pour tenir compte des modifications pendant la construction, l'acte modificatif du 26 janvier 1977 a précisé que :**

Le plan de l'entresol de la résidence, resté annexé à l'acte de base prévanté, est remplacé par le plan modifié n° 33/06 du quinze septembre mil neuf cent septante-six, qui restera ci-annexé avec dispense de transcription de ce plan pour le conservateur des hypothèques.

SECTION B - TRAVAUX - ENTREPRENEURS

L'exécution des travaux sera assurée par la S.P.R.L. Entreprises Michel WOLF et Frère, entrepreneur général, ou tout cessionnaire de son droit. Les travaux seront exécutés conformément aux dispositions établies par l'architecte, mais sans préjudice aux dispositions ci-après, relatives aux modifications.

SECTION C - DESCRIPTION DE LA RÉSIDENCE

La résidence objet du présent acte et qui sera dénommée résidence « Clémenceau » comprendra trois groupes, ainsi qu'il résulte de la volonté des parties et des plans ci-annexés.

Le groupe station, le groupe appartements, le groupe garages.

Chacun de ces groupes est composé d'un ou de plusieurs biens comprenant chacun une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes générales et spéciales à chaque groupe, en état de copropriété et d'indivision forcée et permanente.

Il est également précisé que les quotités en copropriété et indivision permanente afférentes à chaque bien dans le terrain sont différentes de celles afférentes auxdits biens dans les parties communes générales ou spéciales ainsi qu'il résulte du tableau des quotités repris au chapitre III du présent acte.

Il résulte de ce qui précède qu'il existe :

- 1) une **copropriété entité** générale s'étendant au seul terrain selon les quotités déterminées ;

- 2) une copropriété entité générale s'étendant à un ensemble d'éléments désignés ci-après et dont les pouvoirs sont limités à la gestion des parties communes générales ;
- 3) une copropriété entité spéciale s'étendant à chacun des groupes prévus ci-avant

Description de la résidence Clémenceau

Remarques préliminaires

- 1) Le terrain d'assiette du complexe susdéscrit et d'une superficie selon cadastre de mille deux cent quarante-trois mètres carrés est commun à l'ensemble des propriétaires dans la proportion de soixante et un mille quatre cent septante-huit/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (61.478/89.618) pour le groupe Station ; vingt-cinq mille six cent quatre-vingt/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (25.680/89.618) pour le groupe appartements ; et deux mille quatre cent soixante/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (2.460/89.618) pour le groupe garage ; la répartition entre les différents propriétaires au sein de ces groupes est reprise ci-après au tableau des quotités figurant au CHAPITRE III.

NB : les quotités terrain (mais aussi communes générales et spéciales afférentes au groupe « garages ») ont été modifiée par acte du 26.1.1977.

- 2) Les murs et dalles formant séparation entre parties privatives distinctes ou entre parties privatives et parties communes spéciales, sont réputées mitoyens.
- 3) La description du complexe est effectuée en regardant l'immeuble depuis le quai du Roi Albert.

I. Des parties communes générales étant notamment

* Dans les statuts initiaux, il était prévu que :

- La toiture proprement dite, les corniches et descentes des eaux pluviales, les cheminées et aéras, les potences de déménagement, les accès à la toiture.

* Pour tenir compte des modifications en cours de construction, le texte a été complété par l'acte modificatif du 26 janvier 1977 par :

À l'entresol, un local femme d'ouvrage, avec évier et un local WC.

* Par décision de l'AG du ACOMPLETER, le texte a été complété par ce qui suit : les dalles en béton des terrasses et balcons ainsi que leur étanchéité, les cloisons de balcons et de terrasses et les séparations entre les balcons et entre les terrasses.

II. Des parties communes spéciales au groupe appartements

- La résidence est construite en trois ailes, l'aile gauche comprenant les appartements A et B des étages 1 à 7 et les appartements H et I du huitième étage.

- L'aile centrale comprenant les appartements C, D et E des étages 1 à 7, et les appartements J, K du huitième étage.
- L'aile droite comprenant les appartements F et G des étages 1 à 7 et les appartements L et M du huitième étage.
- Il convient dès lors de déterminer les parties communes spéciales propre à chacune des ailes et celles concernant l'ensemble du groupe appartement.

1) Parties communes spéciales à l'ensemble du groupe appartements

Le local voiture d'enfants, le sas vers le garage, les deux accès, les deux halls d'entrée avec leurs portes, paillasson, les boîtes à lettres, sonneries et parlophone, les dégagements et couloirs d'accès aux ascenseurs.

2) Parties communes spéciales à l'aile gauche

La cage d'escalier et l'escalier vers le sous-sol et les étages desservant cette aile, l'ascenseur desservant cette aile, sa cage, sa machinerie, les portes palières, le cabanon d'ascenseur.

À chaque étage, le sas d'accès à l'ascenseur et à l'escalier, le couloir d'accès aux appartements, les dégagements, les enduits, peintures et décoration de ces locaux, des dispositifs d'éclairage et minuteries.

Le local poubelles au sous-sol desservant cette aile.

3) Parties communes spéciales à l'aile centrale

La cage d'escalier et l'escalier vers le sous-sol et les étages desservant cette aile, l'ascenseur desservant cette aile avec sa cage, sa machinerie, les portes palières, le cabanon d'ascenseur.

À chaque étage, le sas d'accès à l'ascenseur et à l'escalier, le couloir d'accès aux appartements, les dégagements, les enduits, peintures et décorations de ces locaux, les dispositifs d'éclairage et minuteries.

Le local poubelles au sous-sol desservant cette aile.

4) Parties communes spéciales à l'aile droite

La cage d'escalier et l'escalier vers le sous-sol et les étages desservant cette aile, l'ascenseur desservant cette aile avec sa cage, sa machinerie, les portes palières, le cabanon d'ascenseur.

À chaque étage, le sas d'accès à l'ascenseur et à l'escalier, le couloir d'accès aux appartements, les dégagements, les enduits, peintures et décorations de ces locaux, les dispositifs d'éclairage et minuteries.

Le local poubelles au sous-sol desservant cette aile.

5) Parties communes spéciales au groupe garage

a mis en forme : Couleur de police : Rouge

À chacun des deux niveaux de garages : l'aire d'accès aux garages, la porte et son système de fermeture, l'aire de manœuvre, les murs, fondations et le toit de la partie garage avec les aéras, gaines, vasistas y afférents, l'installation d'eau et l'installation électrique, la partie de la toiture couvrant les garages.

III. Parties privatives

a) Au niveau du sous-sol : cinquante-cinq caves privatives numérotées de un à cinquante-cinq, et, enfouies dans le sol comme constituant le groupe station : les citernes de la station avec leurs systèmes de remplissage et les trappes d'accès.

b) Au niveau du rez-de-chaussée

1) La station comportant : Drive Way étant l'aire d'accès située devant l'immeuble telle que reprise sous liseré bleu au plan du rez-de-chaussée, le socle avec les pompes, le local bureau, WC, la baie de graissage, la baie de lavage avec leurs appareillages et fosses, les égouts et conduits jusqu'au raccordement aux égouts communs, les locaux de stockage.

2) À l'arrière, dans le garage collectif

* situé au rez-de-chaussée, vingt et un emplacements parkings pour voitures numérotés 1 à 21

* et dans le garage collectif situé à l'entresol au niveau plus deux mètres trente centimètres

- Dans les statuts initiaux, il était prévu

dix-neuf emplacements parkings pour voitures numérotés 22 à 40.

- Dans l'acte modificatif du 26 janvier 1977, il a été modifié comme suit :

vingt et un emplacements parkings pour voitures numérotés 22 à 42.

L'emplacement numéro 42 ne pourra jamais excéder en surface les cotés au plan soit un mètre septante à partir de la colonne en béton armé sur trois mètres septante et le véhicule stationné sur cet emplacement ne pourra en aucun cas excéder ces limites.

Le gérant syndic et/ou le comité de gérance, seront chargés sera chargé de faire respecter cette interdiction.

c) Au niveau des étages un à sept

Les appartements et studios étant désignés par la lettre leur attribuée suivie de l'étage où ils se situent.

a) Dans l'aile gauche :

Deux appartements par étage dénommés A et B et comportant chacun : hall d'entrée, accès vers la cuisine avec débarras et WC, une salle de bains équipée. En façade avant,

living et cuisine équipée, balcon sur toute la largeur de l'appartement. En façade arrière, deux chambres dont l'une possède un balcon avec débarras.

b) Dans l'aile centrale :

Trois appartements par étage dénommés C, D et E et comportant chacun :

- **Appartement C** : hall d'entrée, accès avec débarras vers les trois chambres situées en façade arrière, dont une comporte un balcon avec débarras, salle de bains équipée, accès avec WC et débarras vers la cuisine située en façade avant et également en façade avant living avec balcon sur toute la largeur de l'appartement.
- **Appartement D** : étant un studio comportant : hall d'entrée avec débarras, salle de bains équipée et cuisine équipée. Living en façade avant avec balcon sur toute la largeur de l'appartement.
- **Appartement E** : hall d'entrée, accès vers la cuisine avec débarras et WC, une salle de bains équipée. En façade avant living et cuisine équipée, balcon sur toute la largeur de l'appartement. En façade arrière deux chambres dont une comporte un balcon avec débarras.

c) Dans l'aile droite :

Deux appartements par étage dénommés F et G et comportant chacun : hall d'entrée, accès vers la cuisine avec débarras et WC, salle de bains équipée. En façade avant, living et cuisine équipée, balcon sur toute la largeur de l'appartement. En façade arrière, deux chambres dont l'une possède un balcon avec débarras.

d) Au niveau de l'étage technique du huitième étage : non desservi par l'ascenseur :

1) Dans l'aile gauche :

Deux appartements dénommés H et I et comprenant chacun :

Hall d'entrée, salle de bains équipée. En façade avant, living et cuisine avec terrasse et en façade arrière, une chambre avec débarras.

2) Dans l'aile centrale :

Deux appartements dénommés J et K et comprenant :

- **Appartement J** : hall d'entrée avec deux débarras, WC, salle de bains équipée. En façade avant, living et cuisine et une terrasse sur toute la largeur de l'appartement. En façade arrière, une chambre.
- **Appartement K** : hall d'entrée avec deux débarras et WC, une salle de bains équipée. En façade avant, living et cuisine une terrasse sur toute la largeur de l'appartement. En façade arrière, une chambre.

3) Dans l'aile droite :

Deux appartements dénommés L et M et comprenant chacun : hall d'entrée, salle de bains équipée. En façade arrière une chambre avec débarras. En façade avant, living et cuisine et une terrasse sur toute la largeur de l'appartement.

SECTION D – DÉFINITIONS DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Parties privatives

- Dans les statuts initiaux, il était prévu que :

- Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives et notamment les planchers, revêtements des cloisons intérieures non portantes, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou des parties communes, les portes d'entrée des biens privatifs les vitreries, fenêtres, volets, persiennes et tous accessoires semblable, les portes palières, les installations sanitaires appareils compris, les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente, les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif, les plafonnages, le revêtement des terrasses et des balcons ainsi que leur garde-corps, les installations électriques et d'eau, depuis les compteurs de la ville, les conduites d'eau et les compteurs éventuels à l'intérieur des biens privatifs ; la présente énumération étant purement exemplaire.
- En général, est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif, tel que décrit au statut immobilier et est à l'usage exclusif de son propriétaire et même ce qui se trouve à l'extérieur d'un bien privatif, mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire.

a mis en forme : Surlignage

- L'AG du A COMPLETER a décidé que le revêtement des terrasses et balcons ainsi que leur garde-corps étaient privatifs et en conséquence de modifier le libellé de la clause ci-dessus et de ne plus appliquer le jugement prononcé le 09/05/2010 dont question ci-dessous, ni le contenu de la remarque ci-dessous faisant référence aux décisions d'AG des 06/03/2013, 13/05/2009 et 15/03/2022

Remarques concernant les balcons et terrasses : un jugement rendu le 09/05/2010 par le Juge de Paix compétent, cité lors de l'AG du 15/03/2022, a confirmé que les balcons des terrasses du 1^{er} au 7^{ème} étage étaient privatifs à chaque appartement, de même que ceux se trouvant au niveau de l'étage technique du 8^{ème} étage. Dans ce dernier cas, le fait qu'une partie de terrasse du 8^{ème} étage est une toiture n'est irrelevant. Dès lors, le remplacement de l'étanchéité des terrasses est à charge des propriétaires concernés (PV AG 13/05/2009). Il est fait remarquer qu'il est impossible à un propriétaire d'assurer l'étanchéité de sa terrasse avant convenablement si ce même travail n'est pas réalisé sur les autres terrasses du même étage (les eaux pouvant toujours s'infiltrer sous la nouvelle étanchéité d'une terrasse au départ des terrasses voisines). C'est la raison pour laquelle l'AG du 06/03/2013 a décidé de communautariser les travaux de rénovation de la façade avant. Le fait que lors de l'AG du 09/05/2008, l'AG ait décidé de prendre en frais communs le coût de la facture des travaux

~~effectués par le propriétaire de l'appartement B1, au niveau de sa terrasse, à savoir le carrelage et l'étanchéité, ne change rien à la chose.~~

En conséquence, la définition des parties privatives est libellée comme suit :

- Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives et notamment les planchers, revêtements des cloisons intérieures non portantes, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou des parties communes, les portes d'entrée des biens privatifs les vitreries, fenêtres, volets, persiennes et tous accessoires semblable, les portes palières, les installations sanitaires appareils compris, les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente, les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif, les plafonnages, le revêtement des terrasses et des balcons ainsi que leur garde-corps, les installations électriques et d'eau, depuis les compteurs de la ville, les conduites d'eau et les compteurs éventuels à l'intérieur des biens privatifs ; la présente énumération étant purement exemplative.
- En général, est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif, tel que décrit au statut immobilier et est à l'usage exclusif de son propriétaire et même ce qui se trouve à l'extérieur d'un bien privatif, mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire.

Remarque concernant l'étanchéité des châssis du 8^{ème} étage : tout propriétaire de l'appartement du 8^{ème} étage, lors du remplacement des châssis de son appartement, doit prendre les mesures nécessaires pour en garantir l'étanchéité commune, notamment par le placement de bavettes ou seuils

Parties communes

A. Sont réputées parties communes générales au complexe tout entier, notamment :

* Dans les statuts initiaux, il était prévu que :

- 1) La totalité du sol servant d'assiette, d'une contenance selon cadastre de mille deux cent quarante-trois mètres carrés et faisant l'objet d'une répartition particulière entre les biens privatifs comme dit au statut immobilier.
- 2) Tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que les fondations en général, l'ossature de l'immeuble, les façades, les poutres, hourdis et voûtes etc. les mitoyennetés des pignons, les murs de refend, les murs intérieurs clôturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes des parties privatives).

- 3) Les locaux affectés aux services communs notamment : en sous-sol, cabine du transformateur d'énergie électrique, les compteurs d'électricité et d'eau. Le local chaufferie avec ses accessoires.
- 4) Les toitures de la résidence, l'ossature desdites toitures.
- 5) Les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses.
Les installations de parlophone, à l'exclusion des combinés qui se trouvent à l'intérieur des biens privatifs. Les sonneries, éventuellement les objets mobiliers et autres ornements servant à l'aménagement et à la décoration du hall d'entrée, les portes d'entrée des halls communs.
- 6) Les canalisations principales d'eau et d'électricité, et d'égouts, les appareillages et installations desservant les services communs à l'ensemble du complexe.
- 7) Les raccordements aux distributions publiques d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs privés, les raccordements à l'égout, les raccordements au téléphone État.
- 8) Les canalisations de décharge, de chute, de descente, de ventilation, lorsqu'elles desservent plus d'une propriété privative, ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privatives, les cheminées et gaines d'aération.
- 9) Les antennes de radio et de télévision s'il en est placé, avec leurs amplifications et tables de descente ou le raccord Coditel, ou à des services de télédistribution, les potences de déménagement.
- 10) La cabine à haute tension et le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe et si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice.

* L'AG du ACOMPLETER a décidé de modifier le point 5) qui est devenu :

a mis en forme : Couleur de police : Rouge

Les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses, les dalles en béton des terrasses et balcons ainsi que leur étanchéité, les lieux de balcons et de terrasses et les séparations entre les balcons et entre les terrasses

a mis en forme : Couleur de police : Rouge

B.

1) Sont réputées parties communes spéciales à l'ensemble du groupe appartements :

Le local voiture d'enfants, le sas vers le garage, les deux accès, les deux halls d'entrée avec leurs portes, paillason, les boîtes à lettres, sonneries et parlophone, les dégagements et couloirs d'accès aux ascenseurs.

2) Sont réputées parties communes spéciales à l'aile gauche

La cage d'escalier et l'escalier vers le sous-sol et les étages desservant cette aile, l'ascenseur desservant cette aile, sa cage, sa machinerie, les portes palières, le cabanon d'ascenseur.

À chaque étage, le sas d'accès à l'ascenseur et à l'escalier, le couloir d'accès aux appartements, les dégagements, les enduits, peintures et décoration de ces locaux, des dispositifs d'éclairage et minuteries.

Le local poubelles au sous-sol desservant cette aile.

3) Sont réputées parties communes spéciales à l'aile centrale

La cage d'escalier et l'escalier vers le sous-sol et les étages desservant cette aile, l'ascenseur desservant cette aile avec sa cage, sa machinerie, les portes palières, le cabanon d'ascenseur.

À chaque étage, le sas d'accès à l'ascenseur et à l'escalier, le couloir d'accès aux appartements, les dégagements, les enduits, peintures et décorations de ces locaux, les dispositifs d'éclairage et minuteries.

Le local poubelles au sous-sol desservant cette aile.

4) Sont réputées parties communes spéciales à l'aile droite

La cage d'escalier et l'escalier vers le sous-sol et les étages desservant cette aile, l'ascenseur desservant cette aile avec sa cage, sa machinerie, les portes palières, le cabanon d'ascenseur.

À chaque étage, le sas d'accès à l'ascenseur et à l'escalier, le couloir d'accès aux appartements, les dégagements, les enduits, peintures et décorations de ces locaux, les dispositifs d'éclairage et minuteries.

Le local poubelles au sous-sol desservant cette aile.

C. Sont réputées parties communes spéciales au groupe garage

À chacun des deux niveaux de garages : l'aire d'accès aux garages, la porte et son système de fermeture, l'aire de manœuvre, les murs, fondations et le toit de la partie garage avec les aéras, gaines, vasistas y afférents, les installations d'eau et d'électricité.

Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires de biens, privatifs dans les proportions indiquées au tableau figurant au chapitre III de l'acte de base.
Les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives.

En cas de doute, **de contradiction ou d'absence de précision**, la préférence est donnée à la communauté.

SECTION D E - REMARQUES

a) Réunion d'appartements

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

La réunion d'un bien privatif avec un autre bien privatif de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut être effectuée.

Cette réunion se fera sur avis favorable des architectes et du constructeur, suivant les directives des architectes pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du ou des propriétaires intéressés à qui incombera la responsabilité des travaux et de leurs suites. Des biens privatifs contigus, pour autant qu'ils appartiennent au même propriétaire, peuvent également être réunis sous les conditions et réserves ci-dessus formulées. Les lots ainsi réunis pourront être séparés dans la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilités, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle configuration.

* **Depuis les statuts initiaux :**

La loi du 18 juin 2018 dispose que la division d'un lot ou la réunion, totale ou partielle, de deux ou de plusieurs lots ne peut se faire qu'après décision d'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix, les modifications y afférentes relatives aux quotités se décident à la même majorité.

b) Extension d'appartements

Le constructeur pourra autoriser l'adjonction à un appartement, d'une ou plusieurs pièces d'un appartement voisin.

Dès lors, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété indiquée ci-après, pourraient ne pas être définitives.

Elles seront le cas échéant, modifiées et l'acte authentique d'acquisition fixera ces quotités. Le constructeur se réserve le droit de les déterminer seul. Il en est de même pour les locaux professionnels dont la consistance et la superficie exacte ne seront fixées, ainsi que dit ci-dessous que dans l'acte authentique d'acquisition.

c) Construction d'étages supplémentaires - Modifications aux plans

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

I. Le constructeur se réserve, si les autorités compétentes donnaient leur autorisation à ce sujet, d'augmenter le nombre des étages du complexe objet des présentes. Dans ce cas, il est stipulé dès à présent et pour lors :

- 1) que les quotités générales et spéciales afférentes à chaque propriété privative dans les copropriétés seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes relatives à chacune de ces propriétés.
- 2) que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas en tout cas la division en dix mille/dix millièmes des parties communes à l'ensemble du complexe, elle entraînera seulement une modification par voie de réduction proportionnelle des quotités afférentes à chaque propriété privative intéressée, réduction que le constructeur se réserve exclusivement le droit de fixer.
- 3) que les quotités des propriétés privatives dans les copropriétés générales et spéciales seront en ce cas, révisées dans un acte modificatif et fixées par le constructeur, qui se réserve exclusivement ce droit.
- 4) que les copropriétaires à l'époque de ces modifications auront l'obligation d'apporter, à première demande qui leur sera faite par le constructeur, leur concours à cet acte et qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété n'entrainera pas de modification quelconque, soit en plus, soit en moins des prix payés par les copropriétaires lors de leurs acquisitions.
- 5) que le délai prévu pour l'exécution de la construction sera, comme dit ultérieurement, revu en fonction des travaux nécessités par cette construction.

II.Le constructeur se réserve en outre le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux de la résidence, y compris les sous-sols de celle-ci, à l'exception de la partie station-service.

* **Depuis les statuts initiaux, l'article 3.85 du Code civil mentionne que :**

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

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

d) Caves

En principe, une cave sera rattachée à chacun des biens privatifs.

Le constructeur réserve cependant le droit de ne pas attribuer de cave à certains biens privatifs ou d'en attribuer plusieurs au même, ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.

La non-affectation de cave ou l'affectation de plusieurs caves au même bien privatif ne modifie en rien les quotités en copropriété de ce bien privé de cave ou doté de plusieurs caves.

Il ne pourra être procédé à aucune aliénation de caves si ce n'est entre copropriétaires.

e) Parkings

Les emplacements parking pour voitures dans le parking commun sont réservés en principe aux propriétaires de biens privatifs dans la résidence, mais peuvent être vendus à des tiers.

Tout propriétaire d'emplacement pour voitures, étranger à la copropriété, aura cependant à observer les stipulations du présent acte et du règlement de copropriété.

f) Modifications en cours de construction

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

a/ Modification dans la configuration des parties communes générales et spéciales et privatives de la résidence

Si les impératifs de la construction ou des ventes le requièrent, ou si une modification était imposée en cours de construction par l'une ou l'autre administration ou régie compétentes, le constructeur pourra modifier la configuration, la composition et la surface des parties communes et privatives composant la résidence, ainsi que l'implantation et la numérotation des caves et emplacements pour voitures et la dénomination des appartements et studios.

En ce cas, si besoin est, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les parties communes générales pourraient être révisées et les copropriétaires devront apporter éventuellement leur concours si la procuration dont question ci-après se révélait insuffisante, aux actes à dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par le constructeur.

Enfin, le constructeur se réserve le droit, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades, aux accès extérieurs d'un étage à l'autre, aux accès à la toiture, de créer toute communication extérieure avec les immeubles joignants, pour autant que ces modifications soient justifiées dans le chef de la société ou lui imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants de la résidence, en cas d'incendie, de force majeure ou autres sinistres.

Il pourra de même autoriser la réunion d'un bien privatif composant la résidence CLEMENCEAU, avec un autre bien privatif situé dans un immeuble voisin, et ce, aux frais et risques exclusifs du propriétaire qui en ferait la demande.

b/ Modification des matériaux employés

Le constructeur se réserve le droit d'apporter en cours de construction les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires ou de remplacer certains matériaux par d'autres, de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente.

Ces changements pourront notamment provenir, soit des nécessités économiques (absence du marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délais de livraisons incompatibles avec l'avancement normal des travaux etc.) soit de l'absence, défaillance ou faillite de l'entrepreneur désigné etc.

Ces changements seront portés à la connaissance des acheteurs, soit individuellement, soit à la première assemblée. Ces changements ne pourront avoir pour effet de nuire à la solidité de l'immeuble et à son aspect architectural ou d'entraîner pour les parties privatives et les parties communes y afférentes des différences de mesurage de plus de quatre pour cent. Il est fait observer que les cotes données aux plans admettent une tolérance de quatre pour cent de différence entre ces mêmes plans et l'exécution, sans qu'il y ait lieu à indemnité en faveur de l'acquéreur.

c/ Modifications dans les parties privatives

Tout acquéreur de bien privatif est en droit de demander des modifications dans les parties privatives, sous réserve de l'accord du constructeur et des architectes.

Ces changements, même s'ils sont acceptés par le constructeur, ne pourront avoir pour effet de retarder, ni l'exigibilité des tranches normales de paiement, ni l'avancement régulier des travaux, notamment, toutes contestations quant au coût des modifications ou quant à des considérations techniques ne pourront être invoquées par un acquéreur pour surseoir au paiement des tranches exigibles.

De même, pour ne pas nuire à la copropriété et si les parties ne réussissent pas à se mettre d'accord dans un délai de trois mois à dater de la première offre de prix, pour modification, le constructeur aura le droit de faire parachever le bien privatif sans indemnité, dans les normes standard prévues au descriptif et d'en exiger le paiement.

Ces modifications ou travaux supplémentaires ne peuvent le cas échéant, faire l'objet d'une prolongation du délai d'achèvement des travaux. Sauf convention contraire, un dédit de dix pour cent sera retenu sur tous travaux ou fournitures non effectués ou délivrés à la demande de l'acquéreur.

Tous travaux ou fournitures supplémentaires de remplacement ou autres, seront majorés de dix pour cent pour frais et honoraires de l'architecte, sans aucune compensation entre les comptes résultant des travaux non effectués ou supplémentaires.

Ces modifications ou travaux supplémentaires feront l'objet d'une commande écrite et signée pour accord par les intéressés et le constructeur. Il ne sera donné aucune suite si le bon n'est pas signé.

Le coût de ces modifications sera réglé directement entre le client et le constructeur.

***Depuis les statuts initiaux, l'article 3.85 du Code civil mentionne que :**

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

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

g/ Modifications des façades

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

En tout état de cause, le constructeur se réserve le droit de modifier la façade du rez-de-chaussée pour répondre aux besoins et nécessités professionnelles des propriétaires.

En aucun cas, le constructeur ne pourra modifier la façade de la partie Station-Service sans l'accord écrit préalable de la société anonyme CHEVRON.

***Depuis les statuts initiaux, l'article 3.85 du Code civil mentionne que :**

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

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

h/ Direction des travaux - Visites de chantier

Les architectes pré-désignés ou leurs délégués ont la direction des travaux jusqu'à l'agrération partielle, moment où les différents propriétaires prennent possession des ouvrages. Pour des raisons de sécurité et de bonne tenue des chantiers, le nombre de visites des acheteurs est limité au nombre de tranches de paiement suivant précisions reprises à l'acte authentique de vente. Les remarques qui résulteraient de ces visites seront exclusivement du ressort du constructeur.

À l'exception des dispositions ci-dessus, seul le constructeur, et les architectes auteurs des plans ou leurs délégués, et les entrepreneurs adjudicataires, auront l'accès du chantier pendant la durée des travaux.

Le copropriétaire qui voudrait recourir à son propre sous-traitant pour certains travaux de finition est tenu d'imposer à ce dernier de prendre accord préalable avec l'entrepreneur général, afin d'assurer une bonne coordination des travaux et le respect des impératifs de chantier. L'agrération de ce sous-traitant sera soumise à l'approbation du constructeur qui se réserve le droit de l'accepter ou de le rejeter.

i/ Décoration privative

Il est spécialement stipulé que les peintures intérieures des appartements, ainsi que la décoration des murs et plafonds, doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité des biens privatifs.

Au moment de la mise à disposition, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal et les effets de tassement de l'immeuble ; en outre, ils peuvent être soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage.

Les fissures normales de tassement et de retrait, de même que la restauration des peintures, y compris les plafonds et les papiers peints, ainsi que les menuiseries ne

peuvent être mises à charge du constructeur lors de la réception définitive ; celui-ci est tenu cependant de réparer les mouvements très importants qui pourraient se produire à cause du tassement de l'immeuble.

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

J/ Contrats

Lors de la livraison des biens privatifs par eux achetés, les acquéreurs devront reprendre et continuer jusqu'à leur expiration, les contrats conclus par le constructeur en cours de travaux, soit avec la compagnie d'assurance, soit avec les sociétés pétrolières ou distributrice du gaz, soit avec les sociétés agréées pour l'entretien technique des ascenseurs, soit avec les sociétés chargées de la vente ou de la location des compteurs d'eau, calorimètres, extincteurs ou autres, la présente énumération étant exemplative et non limitative.

k/ Servitudes

- La construction de la résidence peut amener l'existence d'un état de chose constitutif de servitudes entre les divers fonds privatifs qui le composent et entre les fonds privatifs et communs.
- Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers, elles trouveront leur origine dans la convention des parties ou leur destination **de propriétaire (anciennement « du bon père de famille »)** consacrée par **le les articles 692 et suivants du Code civil.**
- Il en est notamment ainsi :
 1. des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre.
 2. des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires d'égouts etc.
 3. du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau - électricité - téléphone - antenne, etc.) leur libre usage ne peut être en rien entravé ; les propriétaires devront se prêter aux travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement de ces canalisations et conduits, laissant le libre accès par leur propriété privative.

Article 27

- Les propriétaires devront donner accès par leurs propriétés privatives ou dans celles-ci pour toutes réparations, nettoyage, entretien et surveillance des choses communes.
- Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus de vingt-quatre heures, ils devront en aviser le **gérant syndic** et lui faire connaître l'endroit, situé dans l'agglomération liégeoise, où ils déposeront un jeu complet des clés de leur bien privatif, auquel le **gérant syndic** serait autorisé à avoir accès en cas de nécessité.
- Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter sans indemnité, les échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien, nettoyage et réparations,

notamment en vue des peintures et du recrépissage des façades, réparations aux toitures etc.

- Dans le cas où un propriétaire ou occupant augmenterait les charges communes pour son usage personnel ou par son fait il devra supporter seul cette augmentation.
- L'importance de celle-ci sera déterminée à défaut d'éléments précis, par le conseil de gérance copropriété, statuant en dernier ressort.

4. de toutes les caves, parkings, ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol qui devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants du complexe, si la nécessité s'en faisait sentir. Cet état sera décrété par le conseil de gérance copropriété.
 5. des terrasses qui seront, en cas de nécessité, grevées d'une servitude permettant le passage de tous les occupants de la résidence, pour permettre leur évacuation.
 6. de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.
- Le constructeur déterminera dans ce cas la répartition entre les usagers des charges d'entretien et de réparation de ces parties communes ou d'usage commun.

I/ Dépôt pour minute du cahier descriptif de la résidence

La construction, l'aménagement, l'équipement et la décoration de la résidence, seront détaillés dans leurs dispositions générales et sous réserve de modifications, dans le cahier descriptif dressé par l'architecte de l'immeuble, lequel cahier sera déposé au rang des minutes du Notaire KLEINERMANN soussigné.

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

Si dans l'avenir, le programme du constructeur venait à comporter la construction d'immeubles joignant la résidence objet du présent acte, il aurait droit, tant pour lui-même que pour ses ayants-cause, de faire communiquer entre-elles telles parties communes, de manière à faire un usage commun. Dans ce cas, il déterminera seul la répartition entre tous les usagers des charges d'entretien et de réparation de ces parties communes ou d'usage commun.

*** Depuis les statuts initiaux, l'article 3.85 du Code civil mentionne que :**

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

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du Notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de

déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au Notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

m/ Réserve de mitoyenneté

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

Le constructeur se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la mitoyenneté des murs pignons du complexe édifiés sur les limites séparant le terrain d'assiette du complexe des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher à son profit exclusif, l'indemnité qui serait due par le constructeur sur fonds voisins, qui utiliserait ces murs. Le constructeur aura seul le droit de procéder au mesurage à l'estimation et au transfert de cette mitoyenneté, d'en toucher le prix et d'en délivrer quittance.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ceux-ci devraient gratuitement prêter le concours qui serait requis d'eux.

***Depuis les statuts initiaux :**

La doctrine et la jurisprudence majoritaires ont évolué : depuis l'arrêt de la Cour de Cassation du 7 septembre 1972, il est acquis de la clause de réserve de mitoyenneté dont question ci-dessus ne donne pas naissance à un droit réel car il s'agit d'une créance future. En conséquence, la cession de créance dont question ci-dessus n'est opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, que pour autant que la notification prévue légalement ait été respectée.

CHAPITRE III

La société de personnes à responsabilité limitée Entreprises Michel WOLF et Frère en accord avec la société anonyme CHEVRON OIL BELGIUM NV déclare diviser l'immeuble projeté comme dit au présent acte.

Cette volonté opère création juridique des locaux privatifs avec leurs dépendances en copropriété.

Cette création n'enlève rien aux pouvoirs de modification stipulés ci-dessus.

Par suite de la création juridique des éléments privatifs naît ipso facto la création de quotités dans le terrain et dans les autres parties communes générales ou spéciales, avec leur attribution et comme indiqué au tableau ci-après et sous réserve des modifications prévues ci-avant.

Sur base des plans la société constructrice a fixé forfaitairement comme suit les quotités afférentes dans les parties communes générales ou spéciales composant la résidence CLEMENCEAU.

Les plans initiaux ayant été modifiés pour tenir compte, au niveau de l'entresol, de deux emplacements de parkings supplémentaires, qui porteront les numéros 41 et 42, d'un local femme d'ouvrages et un local WC, les quotités afférentes à ces lots l'ont été également par acte modificatif du 26 janvier 1977

A. QUOTITÉS DANS LE TERRAIN

L'AG du A COMPLÉTER A FAIT REMARQUER QUE LES QUOTITES DANS LE TERRAIN N'ETAIENT PAS APPLIQUEES

Le terrain est divisé en quatre vingt-neuf mille six cent dix huit/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (89.618/89.618èmes) se répartissant comme suit :

1) Groupe station :

Soixante-et-un mille quatre cent septante-huit/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes 61.478

2) Groupe appartements

Vingt-cinq mille six cent soixante/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes 25.660

a) les sept appartements de type A, chacun : quatre cent nonante/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes, soit au total : trois mille quatre cent trente/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (3.430/89.618èmes)

b) les sept appartements de type B, chacun : quatre cent nonante et un/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes, soit au total : trois mille quatre cent trente-sept/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (3.437/89.618èmes)

c) les sept appartements de type C, chacun : six cent quinze/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes, soit au total : quatre mille trois cent cinq/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes (4.305/89.618èmes)

d) les sept appartements de type D, chacun : deux cent vingt-trois/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes, soit au total : mille cinq cent soixante et un/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (1.561/89.618èmes)

e) les sept appartements de type E, chacun cinq cent douze/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes, soit au total : trois mille cinq cent quatre-vingt-quatre/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (3.584/89.618èmes)

f) les sept appartements de type F, chacun : quatre cent nonante et un/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes, soit au total : trois

mille quatre cent trente-sept/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (3.437/89.618èmes)

- g) les sept appartements de type G, chacun : quatre cent nonante deux/quatre-vingt-neuf mil six cent dix-huitièmes, soit au total : trois mille quatre cent quarante quatre/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (3.444/89.618èmes)
- h) l'appartement de type H, trois cent soixante-cinq/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes (365/89.618èmes)
- i) l'appartement de type I, trois cent soixante-six/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (366/89.618èmes)
- j) l'appartement de type J, cinq cent /quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (500/89.618èmes)
- k) l'appartement de type K, cinq cent/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (500/89.618èmes)
- l) l'appartement de type L, trois cent soixante-six/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (366/89.618èmes)
- m) l'appartement de type M, trois cent soixante-cinq/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (365/89.618èmes)

3) Groupe garages

* Dans les statuts initiaux il était prévu que :

deux mille quatre cent quatre-vingts/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes..... 2.480

Chacun des quarante emplacements pour voitures sis au rez-de-chaussée et à l'entresol : soixante-deux/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes, soit au total : deux mille quatre cent quatre-vingts/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes

* Pour tenir compte des modifications de construction le point a été modifié comme suit à l'acte modificatif du 26 janvier 1977.

Groupe garages : 2.430/89.618èmes.

- Rez-de-chaussée emplacements 1 à 21

Chacun de vingt et un emplacement pour voitures sis au rez-de-chaussée : soixante-deux/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes, soit au total : treize cent deux/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes 1.302

- Entresol emplacements 22 à 42

Chacun des vingt emplacements pour voitures sis à l'entresol, numérotés de 22 à 40 et 42 : cinquante six/quatre vingt neuf mille six cent dix huitièmes, soit au total : onze cent vingt/quatre vingt neuf mille six cent dix huitièmes1.120

- *L'emplacement pour voiture sis à l'entresol numéroté 41 :*

Cinquante_huit/quatre-vingt_neuf mille six cent dix huitièmes58

Lors de la vente des emplacements 41 et 42 les autres propriétaires des autres emplacements de l'entresol devront céder gratuitement chacun, 6/89618èmes des quotités de terrain attachées à leur emplacement. . CELA A-T-IL ÉTÉ FAIT ? La question n'a pas obtenu de réponses, merci de me fixer.

Sur base des informations données par le syndic, cela n'a pas été fait... Il faudrait donc voter en AG pour décider de confirmer la non application de cette disposition décidée dans l'acte modificatif du 26.1.1977

Soit au total : quatre_vingt_neuf mille six cent dix_huit/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes89.618

B. QUOTITÉS DANS LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES À L'EXCEPTION DU TERRAIN

Les parties communes générales de l'immeuble, terrain non compris, sont divisées en dix mille/dix millièmes ($10.000/10.000^{\text{èmes}}$) et se répartissent comme suit :

1) Groupe station :

Cinq cent soixante_cinq/dix millièmes.....565

2) Groupe appartements

L'ensemble du groupe se subdivise en : huit mille six cent trente-cinq/dix millièmes8.635

*Aile_gauche : dix millième cinq cent soixante/dix millièmes
(2.560/10.000èmes)*

Aile centrale : trois mille cinq cent/dix millièmes (3.500/10.000èmes)

*Aile_droite : deux mille cinq cent septante-cinq/dix millièmes
(2.575/10.000èmes)*

Les quotités afférentes à un appartement dans le groupe général sont identiques à celles lui attribuées dans le sous-groupe que constitue l'aile à laquelle il se rattache, sous réserve de ce que dans chaque cas le nombre de quotités générales est différent.

Aile gauche :

Chacun des appartements de type A, cent soixante-quatre/dix millièmes, soit au total : mille cent quarante-huit/dix millièmes (1.148/10.000èmes)

Chacun des appartements de type B, cent soixante-cinq/dix millièmes, soit au total : mille cinq/dix millièmes (1.155/10.000èmes)

L'appartement de type H : cent vingt-huit/dix millièmes (128/10.000èmes)

L'appartement de type I : cent vingt-neuf/quatre-vingt-neuf-mille-six cent-dix huitièmes. (129/10.000èmes)

**Soit un total de : deux mille cinq cent soixante/dix millièmes
(2.560/10.000èmes)**

Aile centrale :

Chacun des appartements de type C, deux cent six/dix millièmes, soit au total : mille quatre cent quarante-deux/dix millièmes (1.442/10.000èmes)

Chacun des studios de type D, septante quatre/dix millièmes, soit au total : cinq cent dix-huit/dix millièmes (518/10.000èmes)

Chacun des appartements de type E, cent septante deux/dix millièmes, soit au total : mille deux cent quatre /dix millièmes (1.204/10.000èmes)

L'appartement de type J, cent soixante-huit/dix millièmes (168/10.000èmes)

L'appartement de type K, cent soixante-huit/dix millièmes (168/10.000èmes)

Soit un total de : trois mille cinq cent/dix millièmes (3.500/10.000èmes)

Aile droite :

Chacun des appartements de type F, cent soixante-cinq/dix millièmes, soit au total : mille cent cinquante-cinq/dix millièmes (1.155/10.000èmes)

Chacun des appartements de type G, cent soixante-six/dix millièmes, soit au total : mille cent soixante-deux/dix millièmes (1.162/10.000èmes)

L'appartement de type L, cent vingt-neuf/dix millièmes (129/10.000èmes)

L'appartement de type M, cent vingt-neuf/dix millièmes (129/10.000èmes)

**Soit un total de : deux mille cinq cent septante-cinq/dix millièmes
(2.575/10.000èmes)**

3) Groupe garage :

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

Chacun des quarante emplacements pour voitures, chacun vingt/dix millièmes, soit au total : huit cents/dix millièmes (800/10.000èmes)

* Pour tenir compte des modifications de construction le point a été modifié comme suit à l'acte modificatif du 26 janvier 1977

- Rez-de-chaussée emplacements 1 à 21

Chacun des vingt et un emplacements pour voitures du rez-de-chaussée : vingt/dix millièmes, soit au total : quatre cent vingt/dix millièmes 420

- Entresol emplacements 22 à 42

Les emplacements pour voitures numérotés 22 à 40 et 42 de l'entresol, chacun : dix-huit/dix millièmes, soit -au total ; trois cent soixante/dix millièmes 360

- L'emplacement pour voiture sis à l'entresol numéroté 41 :

L'emplacement pour voiture numéroté 41 de l'entresol : vingt/dix millièmes..... 20

Lors de la vente des emplacements 41 et 42 les autres propriétaires des autres emplacements de l'entresol devront céder gratuitement chacun, 2/10.000èmes des quotités de terrain attachées à leur emplacement. CELA A-T-IL ÉTÉ FAIT ? [La question n'a pas eu de réponse, merci de me fixer](#)

[Sur base des informations données par le syndic, cela n'a pas été fait. Il faudrait donc voter en AG pour décider de confirmer la non application de cette disposition décidée dans l'acte modificatif du 26.1.1977](#)

Soit au total : huit cents/dix millièmes800/10.000èmes

Soit au total ; dix mille/dix millièmes10.000

C. QUOTITÉS DANS LES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES

1) le groupe station constituant une entité à lui seul et non susceptible de division, l'ensemble des éléments le constituant à l'exception des parties communes générales y afférentes est privatif.

2) le groupe appartements :

Les parties communes spéciales à ce groupe sont divisées en huit mille six cent trente-cinq/huit-mille-six-cent-trente-cinquièmes (8.635/8.635èmes) comme suit :

- aile gauche : deux mille cinq cent soixante/deux-mille-cinq cent-soixantièmes (2.560/2.560èmes)
- aile centrale : trois mille cinq cents/trois-mille-cinq-centièmes (3.500/3.500èmes)

- aile droite : deux mille cinq cent septante-cinq/deux-mille-cinq-cent-septante-cinquièmes (2.575/2.575èmes)

Chacun des appartements ou studios possède le même nombre de quotités dans les parties communes spéciales du groupe auquel il appartient que de quotités dans les parties communes générales.

Exemple : l'appartement de type E dans le groupe central possède cent soixante-neuf/dix millièmes (169/10.000èmes) des parties communes générales et cent soixante-neuf/trois mille cinq centièmes (169/3.500èmes) des parties communes spéciales au groupe central.

3) Groupe garages :

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

Les parties communes spéciales du Groupe garage sont divisées en huit cents/huit centièmes (800/800èmes) de la manière suivante :

Chaque emplacement pour voiture : vingt/huit-centièmes, soit au total : huit cents/huit centièmes (800/800èmes).

Le présent tableau des quotités est résumé dans un tableau qui restera ci-annexé après avoir été paraphé *ne varietur* par les sociétés comparantes et le Notaire.

Pour tenir compte des modifications de construction le point a été modifié comme suit à l'acte modificatif du 26 janvier 1977

Les parties communes spéciales du groupe garage sont divisées en huit cents/huit centièmes

de la manière suivante :

- Rez-de-chaussée emplacements 1 à 21

Chacun des emplacements pour voitures du rez-de-chaussée : vingt/huit centièmes, soit au total ; quatre cent vingt/huit centièmes..... 420

- Entresol emplacements 22 à 42

Les emplacements parking pour voitures numérotés de 22 à 40 et 42 de l'entresol, chacun dix-huit/huit centièmes, soit au total : trois cent soixante/huit centièmes..... 360

- L'emplacement parking pour voiture numéroté 41 de l'entresol :

vingt/huit centièmes 20

- Lors de la vente des emplacements 41 et 42 les autres propriétaires des autres

emplacements de l'entresol devront céder gratuitement chacun, 2/800.èmes des quotités de terrain attachées à leur emplacement. CELA A-T-IL ÉTÉ FAIT ? La question n'a pas eu de réponse, merci de me fixer

Sur base des informations données par le syndic, cela n'a pas été fait. Il faudrait donc voter en AG pour décider de confirmer la non application de cette disposition décidée dans l'acte modificatif du 26.1.1977

Soit au total : huit cents/huit centièmes.....800/800èmes

CHAPITRE IV - Règles générales relatives à la vente des biens privatifs à construire - Conditions générales desdites ventes.

Le complexe à ériger est destiné à la vente de biens privatifs tels qu'ils sont déterminés ci-dessous, chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes générales, en ce compris le terrain d'assiette et (éventuellement) une quote-part dans les parties communes spéciales du groupe dont il fait partie.

Les ventes pourront être réalisées soit en cours de construction, soit après construction et parachèvement.

- a) Dans le cas où la vente portera sur des biens privatifs destinés à l'habitation en cours de construction, ou lorsqu'elle aura lieu « sur plan » pour les mêmes biens, les clauses règles et conditions suivantes seront d'application, sauf dérogation conventionnelle expresse :
 - 1) La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention se référant aux plans, cahier des charges, acte de base et règlement de copropriété du complexe qui y seront annexés ; la convention contiendra en outre la reconnaissance par la partie acquéreur qu'elle a connaissance depuis quinze jours au moins desdits documents.
 - 2) La partie acquéreur aura dès le jour de la signature de l'acte authentique, la propriété des biens vendus, elle en supportera dès ce jour toutes taxes et impositions généralement quelconques grevant ou pouvant grever les biens acquis, y compris les taxes communales frappant la construction. Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opérera au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.
La partie acquéreur aura dès le jour de la signature de l'acte authentique, la jouissance des biens acquis pour les mettre à la disposition du constructeur, afin de lui permettre l'exécution des travaux de construction et de parachèvement des parties communes et privatives, dans le délai prévu ci-après. Elle aura la jouissance réelle et effective dès achèvement des parties privatives, après réception de celles-ci et paiement de toutes sommes qui pourraient être exigibles à ce moment.
 - 3) Le prix de vente du bien sera fixé à ce moment et constituera un forfait absolu, honoraires d'architecte et d'ingénieur compris, mais non compris le coût du raccordement aux compteurs (et celui du préchauffage accéléré en vue de l'assèchement), et compte tenu du droit que se réserve le vendeur de percevoir le prix des mitoyennetés et murs pignons.

Si la convention mentionne que le prix sera sujet à révision, celle-ci sera appliquée de la manière suivante, étant spécifié que la révision ne pourra porter au maximum que sur une somme représentant quatre vingts pour cent de la valeur du bâtiment (prix total moins prix du terrain).

Lors de chaque tranche de paiement ou acompte les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base du contrat, de la formule :

$$p = P \left(a \frac{s}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$$

dans laquelle P représente le montant de l'état établi sur la base du contrat et p le montant rajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires ainsi que du prix des matériaux, matière ou produits de consommation.

Dans la formule de révision, le terme $a \frac{s}{S}$ est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le ministère des Travaux publics.

Dans le terme $a \frac{s}{S}$

S est le salaire horaire moyen en vigueur à la date du contrat et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le ministère des Travaux publics, à la même date, et s est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande du paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le ministère des Travaux publics, à la même date.

Les termes i et I intervenant dans le paramètre $b \frac{i}{I}$ représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Leur valeur est établie mensuellement.

I est cet indice se rapportant au mois de calendrier précédent la date du contrat.

i est cet indice se rapportant au mois de calendrier précédent la date du commencement des travaux faisant l'objet de la demande du paiement partiel.

C'est le terme fixe non sujet à révision.

Dans la formule de révision ci-dessus, les valeurs contractuelles attribuées aux paramètres sont fixées forfaitairement comme suit :

$a = 0,50$

$b = 0,30$

$c = 0,20$

Ces valeurs ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante :

Chacun des rapports $\frac{s}{S}$ et $\frac{i}{I}$ est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum 5 décimales dont la cinquième est majorée de un si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de un si la sixième est égale ou supérieure à 5.

- 4) les biens seront construits et parachevés, ce à quoi s'engage le vendeur-constructeur, y obligeant solidairement ses ayants-cause, sur base des plans et cahier des charges susvantés et de toutes conventions particulières entre parties, de la manière suivante, et ce, pour autant qu'aucune dérogation aux délais ci-dessous ne soit stipulée dans la convention de vente ou dans l'acte constatant celle-ci :

a) les biens privatifs

- appartements et garages : dans le délai de SIX CENTS (600) jours ouvrables à compter du début des travaux de construction.
- la station : selon accord intervenu entre les comparants.

b) les parties communes

Dans le délai de HUIT CENTS (800) jours ouvrables à compter du début des travaux de construction.

5) Réceptions

A. Réception des parties privatives

- a) La réception des parties privatives comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal signé par les parties sauf dérogations prévues ci-après sous f) et g).

La réception définitive du bien vendu ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

- b) la réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

- c) les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

- d) le constructeur invitera l'acheteur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.

- e) le refus de réception par l'acheteur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au constructeur.

- f) toutefois, et sauf preuve contraire, l'acheteur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

- g) l'acheteur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du constructeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que celui-ci lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Les frais de sommation du constat et de la signification seront à la charge de l'acheteur.

h) ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire :

- les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnage, tapisseage, carrelage, etc.
- les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage.
- les menus travaux encore à exécuter.

i) À défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, au à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Commerce de Liège, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre le vendeur et l'acheteur. La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

B. Réception des parties communes :

La réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre également tous les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

La convocation à la première assemblée générale des copropriétaires de la résidence, doit mentionner à l'ordre du jour, la désignation d'un mandataire chargé de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble.

Le mandataire sera désigné à la majorité simple des présences, l'assemblée générale émettant un vote valable quel que soit le nombre de quotités représentées ; dans les 30 jours, le mandataire avisera le constructeur de sa désignation par lettre recommandée.

Dans un délai de 15 jours, après que le constructeur ait informé par lettre recommandée le mandataire de ce que les parties communes sont en état d'être réceptionnées, il sera procédé contradictoirement à la réception provisoire ou définitive consignée dans un procès-verbal de réception dans lequel chaque refus de réceptionner devra être détaillé de manière circonstanciée.

En cas de désaccord, entre parties, le différend sera porté devant un arbitre désigné à l'amiable.

Si aucun accord n'intervient concernant la désignation de l'arbitre, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de Commerce de Liège, et ceci à la requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre devra dans les trente jours de sa désignation rendre la sentence.

Au cas où ceci lui serait impossible, son remplacement peut être prévu. Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties.

La sentence de l'arbitre sera rendue en dernier ressort.

Si le mandataire désigné omet de comparaître dans un délai de 15 jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier requérant sa présence à la réception

provisoire ou définitive selon le cas, le Tribunal de Première Instance de Liège statue sur la réception à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de la sommation du constat et de la signification sont à charge de la communauté.

6) Pénalités pour retard dans la livraison du bien

À défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure et cas fortuit, l'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à un/douzième de cinq pour cent du prix du bien vendu par mois entier de retard.

Ces dommages et intérêts ne seront dus à l'exclusion de tous autres qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée adressée à la venderesse. L'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la présente convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la débition des dommages et intérêts.

7) Cautionnement

Le vendeur/constructeur, constituera, en vue de garantir ses obligations, un cautionnement de l'une des manières suivantes :

- a. s'il est agréé, c'est à dire, s'il répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de l'arrêté loi du trois février mil neuf cent quarante-sept, il constituera auprès de la Caisse des dépôts et consignations, un cautionnement d'un montant égal à cinq pour cent du prix du bâtiment, il justifiera auprès de l'acquéreur, dans les trente jours de la date de la convention de vente, de la constitution dudit cautionnement. Ce cautionnement sera libéré en deux phases distinctes, par mainlevée que l'acquéreur donnera à la caisse des dépôts de consignations dans les quinze jours de la demande que lui en aura faite le constructeur.
 - première phase : cinquante pour cent à la réception provisoire des parties privatives et avant toute prise de possession.
 - deuxième phase : cinquante pour cent à la réception définitive.

À l'expiration de ce délai de quinze jours, l'acquéreur devra au constructeur, à titre d'indemnité, un intérêt au taux légal, sur le montant du cautionnement, dont il n'a pas été donné mainlevée.

- b. s'il n'est pas agréé, il devra obtenir de l'un des organismes visés à l'article 4 de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, une convention par laquelle cet organisme s'engage envers l'acquéreur, en qualité de caution solidaire du vendeur/constructeur, à payer les sommes nécessaires en vue de l'achèvement de l'immeuble dont fait partie le bien vendu.

Une copie de la convention de cautionnement sera jointe à l'acte authentique de vente.

L'engagement de la caution prendra fin à la réception provisoire des travaux.

RÈGLES GÉNÉRALES RELATIVES À TOUTES LES VENTES

1. Paiement des prix

Le montant des prix de la quotité de terrain et de la construction des parties privatives et des parties communes y afférentes, additionnées, formera le montant total des sommes à payer par l'acquéreur au constructeur et suivant les modalités fixées par celui-ci.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, chez le constructeur. L'acquéreur sera avisé par écrit quinze jours à l'avance, au moins, de la date du paiement à faire par lui.

Les obligations contractées par les acquéreurs sont solidaires et indivisibles entre eux, s'ils sont à plusieurs pour le même bien, elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers ou ayants-cause.

Toutes sommes non payées à leur échéance, seront à partir de celle-ci, productives de plein droit et sans mise en demeure, par la seule échéance de leur terme, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de huit pour cent l'an, depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le montant du prix de vente restant dû au moment du commandement, sera de plein droit exigible et productif d'intérêts nets de tous impôts mis ou à mettre, au taux de huit pour cent l'an, depuis le commandement jusqu'au paiement.

Cette exigibilité sera acquise même si les travaux ne sont pas arrivés au stade prévu pour rendre les paiements exigibles. La raison en est que dans un immeuble divisé selon le régime de la copropriété, le défaut de paiement doit être sévèrement sanctionné, la carence dans les paiements risquant de nuire à la collectivité en mettant la personne qui a pris l'initiative de l'opération dans des difficultés de trésorerie, en la mettant notamment dans l'impossibilité de régler régulièrement les entrepreneurs et les fournisseurs, ce qui peut donner lieu, soit à l'arrêt des travaux, soit au retard dans leur exécution.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des hypothèques prendra comme de droit, et sauf dispense du constructeur, inscription d'office au profit du constructeur, ce qui lui conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

L'acquéreur ne pourra aliéner, ni hypothéquer son bien avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente et le prix de l'entreprise.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé, pour régler son prix, de recourir à un emprunt, le constructeur consentira à renoncer au profit du créancier, à son privilège et à son action résolutoire et à lui céder son rang d'inscription, mais à la condition expresse que :

- 1) Le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement les prix et frais de son acquisition.
- 2) Le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur au profit du constructeur sur le montant emprunté de manière telle que les fonds soient remis à ce dernier directement par le bailleur de fonds au moment des échéances des prix.

En cas de défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, le constructeur aura le droit, soit de demander la résolution des contrats de vente, avec

dommages et intérêts, soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit et notamment la vente sur saisie exécution immobilière.

Le constructeur aura également, dans ce cas, le droit de faire vendre tous les biens meubles et immeubles de l'acquéreur, sans devoir justifier l'insuffisance de la valeur du bien hypothéqué et ce, par dérogation aux dispositions des articles 1563 et suivants du Code judiciaire et cela, simultanément ou non avec la vente sur saisie du bien hypothéqué.

Il est expressément prévu et accepté par les copropriétaires acheteurs, que la mise à disposition de l'appartement, c'est à dire, la remise des clefs par le constructeur, est subordonnée au paiement complet du prix et de ses accessoires, ainsi que des frais de raccordements, ou à leur défaut, des provisions réclamées, les engagements particuliers pouvant intervenir entre les acheteurs et des organismes de prêts hypothécaires, ne pourront en aucun cas être opposables au constructeur et constituer dérogation à la règle ci-avant.

2. Livraison

Les délais de livraison seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure (grève, lock-out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur).

Les délais initiaux d'achèvement seront également prolongés le cas échéant, du nombre de journées requises pour la réalisation d'un étage supplémentaire, si celui-ci est réalisé dans les conditions définies à l'acte de base.

En ce qui concerne les acquéreurs de biens privatifs, le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

La cessation de l'activité de l'entrepreneur général quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu, ses ayants-droit et ayants-cause et successeurs à tous titres, devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

3. Compteurs-cautions

La fourniture, le placement et le raccordement des compteurs (eau et électricité) et éventuellement, raccordement au téléphone) ainsi que les cautions à verser aux régies concernées, sont du ressort exclusif et à la charge de chaque propriétaire individuellement.

Il en sera de même en cas de raccordement à un système de télédistribution.

Il appartiendra donc à chacun de se mettre en rapport avec les régies pour procéder aux formalités.

Par raison de sécurité, il n'y aura pas d'arrivée de gaz dans l'immeuble.

4. Humidificateurs sur les radiateurs

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs des locaux privatifs, de façon à maintenir une humidité ambiante dans leurs appartements, afin d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

5. Superficies

Les superficies des biens privatifs sont calculées d'axe en axe mitoyens et comprennent les surfaces des terrasses et balcons. Elles sont données avec une tolérance de quatre pour cent maximum.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton armé, seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au bureau de l'architecte.

6. Garanties

Après réception définitive des parties communes ou privatives, le constructeur ne sera plus tenu des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code civil.

Il restera toutefois tenu des vices cachés en exécution de l'article 1643 du Code civil, mais en ce qui concerne les entrepreneurs intervenants, la durée de cette garantie est limitée à celle qu'il reçoit d'eux.

La durée de cette garantie ne pourra jamais excéder en tous cas :

- dix ans pour les travaux de gros œuvre et de toiture.
- deux ans pour les matériaux de revêtement des façades.
- la durée donnée par les chambres syndicales professionnelles pour les ascenseurs, plomberies, chauffage central, électricité, pavement, carrelages, peintures etc.

La garantie prend cours à la date de la réception provisoire et prend fin automatiquement à l'expiration des délais ci-dessus.

Elle est limitée au remplacement ou à la réfection des ouvrages ou appareillages défectueux, à l'exclusion de toutes indemnités quelconques.

Les actions pour vices devront être intentées avant l'expiration des délais ci-dessus, à peine de forclusion, conformément à l'article 1658 du Code civil.

7. Bonne fin des travaux

Étant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat intervenu avec le vendeur/constructeur, lequel se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.

La cessation de l'activité du vendeur/constructeur, quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu ses ayants-cause et ayants-droit à tous titres devront prendre solidairement et indivisiblement les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

VENTE SUR PLAN OU EN COURS DE CONSTRUCTION DE BIENS PRIVATIFS NON DESTINÉS À L'HABITATION ET VENTE DE BIENS PRIVATIFS TERMINÉS :

Les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de son arrêté royal d'application du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, ne s'appliquent pas à ces ventes.

En ce qui concerne la vente « sur plan » ou en cours de construction de biens privatifs non destinés à l'habitation, la procédure de réception est la même que celle ci-avant décrite pour les biens destinés à l'habitation.

Toutefois, la réception définitive du bien privatif sera acquise dès que les divers manquements ou malfaçons éventuellement constatés au procès-verbal de réception provisoire, auront été corrigés par le constructeur, ce qui sera possible dès avant la réception définitive des parties communes.

L'agrément des biens privatifs terminés sera régi par les dispositions du Code civil en la matière et par les conventions des parties ».

CHAPITRE V : Clauses finales

SECTION A - RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION

Tous les futurs propriétaires de l'immeuble doivent affirmer leur parfait accord de se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accès immobilière. Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun des propriétaires, aux biens privatifs dont ils acquièrent l'entièvre et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble ou spéciales au groupe auquel appartient le bien privatif acquis.

Cette cession entraîne par voie de conséquence, la division de l'immeuble en parties communes et en parties privatives.

La cession dont s'agit, indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux par chacun, moyennant cession réciproque des droits des autres.

SECTION B - RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

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

Dans le but de régler tout ce qui concerne la division de l'immeuble, la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance, et la reconstruction éventuelle de la résidence, ainsi que tout ce qui se rapporte à la vie en commun, le constructeur a établi le règlement général de copropriété qui est annexé au présent acte.

La durée de ce règlement est limitée à celle de la copropriété.

Si, pour une cause quelconque, les bâtiments venaient à être démolis, ou nécessitaient des réparations onéreuses (celles dont le coût dépasserait la moitié de la valeur de l'immeuble) le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant au moins les quatre-vingt pour cent des quotités en copropriété dans les parties communes générales et statuant à la majorité des quatre-vingt-cinq pour cent des voix.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires, usufruictiers, usagers, leurs ayants-droit et ayants-cause, auront l'obligation de se conformer à toutes ces clauses et conditions.

Ce règlement est composé du statut réel de la résidence et du règlement d'ordre intérieur.

A. STATUT RÉEL

Les stipulations du statut réel et les servitudes qui peuvent en dépendre, s'imposent à tous en tant que statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au bureau

des hypothèques compétent » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale).

« Les stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires, réunissant au moins septante-cinq pour cent des quotités en copropriété dans les parties communes générales ou, éventuellement spéciales, et statuant à la majorité des quatre vingts pour cent des voix.

B. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, il a pour objet de régir tout ce qui concerne ou se rapporte à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun.

Il n'est susceptible de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, réunissant les deux tiers des quotités en copropriété (générale ou spéciale) et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

Ces modifications ne seront pas soumises à transcription, mais devront être imposées à tous par tous les cédants de droits de propriété ou de jouissance de tout ou partie de l'immeuble.

*** Depuis les statuts de 1973, le régime de la loi de 1924 a été complété et modifié par les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020.**

- Le 1^{er} janvier 2019, à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, le 30 juillet 2018, celle du 11 juillet 2018 et le 7 novembre 2020, celle du 13 avril 2019 :
 - Les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâties ou susceptibles d'être bâties dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.
 - Les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.
 - La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, gérée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.
 - Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.
 - Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâties auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.

- Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.
- L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique qui est transcrit à la Conservation des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

a) L'acte de base comprend :

- la description :
 - de l'ensemble immobilier
 - et des parties privatives et communes
- ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée, depuis la loi de 2010, en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un Notaire, d'un Géomètre-Expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.
- Ce rapport est repris dans l'acte de base.

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.
 - 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.
- Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 et 3.84 à 3.100 du Code civil sont applicables à ces associations partielles.

- Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :
 - 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 §1 1°, c) du Code civil ;
 - 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
 - 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
 - L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :
 - 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
 - 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale). Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le Notaire.
 - Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâti. En l'espèce, association des copropriétaires de la **Résidence Clémenceau - BCE 0872.793.726**
 - Elle a son siège dans l'immeuble. L'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est renseigné au niveau de l'acte initial le numéro de police 38, dans l'acte modificatif ce numéro est barré et remplacé par les numéros 20-26 il faudra déterminer le n° exact qui sera choisi pour le siège : **quai du Roi Albert, 38, 20-26 – 4020 Bressoux**
- IL FAUDRA CHOISIR UN NUMERO DE POLICE : le syndic propose que ce soit le numéro 20**

a mis en forme : Surlignage

a mis en forme : Surlignage

- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- Sans préjudice de l'article 3.92 §6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 §6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.
- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.
- Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
- Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) :
 - 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul

- responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87 §12 du Code civil.

SECTION C - FRAIS

 Les honoraires des présentes sont fixés à vingt-cinq francs (**0,50 €**) par mètre carré d'unité privative et les frais forfaitairement fixés par le constructeur à dix francs (**0,25 €**) le dix/millième dans les parties communes générales.

Ils constituent la première charge commune et seront portés en compte de chaque propriétaire lors de son acquisition.

La taxe de bâtisse éventuelle qui serait enrôlée par les autorités compétentes, sera considérée comme une obligation commune à charge des futurs propriétaires de biens privatifs et supportée par chacun d'eux, soit de la manière qui sera déterminée par les autorités administratives, soit en proportion de leurs droits dans la copropriété générale.

Dispense d'inscription

Monsieur le conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription lors de la transcription des présentes, pour quelque motif que ce soit.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en l'étude du Notaire KLEINERMANN soussigné.

Article 203

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.

DROIT DE PROPRIÉTÉ DE CHEVRON

Pour autant que de besoin il est précisé qu'une vente des constructions du groupe « Station » est réalisée au profit de CHEVRON par la s.p.r.l. MICHEL WOLF ET FRÈRE pour le prix de TROIS MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (3.850.000) les modalités de cette vente étant régies par une convention intervenue directement entre les parties.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège en l'Étude

Lecture faite, les comparants et le Notaire ont signé.

Récapitulatif du tableau des quotités

A. QUOTITÉS DANS LE TERRAIN : 89.618/89.618èmes

1) Groupe Station	61.478
2) Groupe Appartements :	
a) 7 appartements type A, chacun 490/89.618èmes, soit :	3.430
b) 7 appartements type B, chacun 491/89.618èmes, soit :	3.437
c) 7 appartements type C, chacun 615/89.618èmes, soit :	4.305
d) 7 appartements type D, chacun 223/89.618èmes, soit :	1.561
e) 7 appartements type E, chacun 512/89.618èmes, soit :	3.584
f) 7 appartements type F chacun 491/89.618èmes, soit :	3.437
g) 7 appartements type G, chacun 492/89.618èmes, soit :	3.444
h) l'appartement type H :	365
i) l'appartement type I :	366
j) l'appartement type J :	500
k) l'appartement type K :	500
l) l'appartement type L :	366
m) l'appartement type M :	365
 25.660
 25.660

3) Groupe garages

40 emplacements pour voitures sis au rez-de-chaussée et à l'entresol, chacun : 62/89.618èmes, soit : 2.480
soit un total de 89.618/89.618èmes 89.618

Pour tenir compte des modifications en cours de construction le point a été modifié

suit à l'acte modificatif du 26 janvier 1977.

Rez-de-chaussée emplacements 1 à 21

Chacun de vingt et un emplacement pour voitures sis au rez-de-chaussée : soixante-deux/quatre vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes, soit au total : treize cent deux/quatre vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes 1.302

Entresol emplacements 22 à 42

Chacun des vingt emplacements pour voitures sis à l'entresol, numérotés de 22 à 40 et 42 : cinquante-six/quatre vingt-neuf

*mille six cent dix huitièmes, soit au total : onze cent vingt/quatre
vingt neuf mille six cent dix huitièmes 1.120*

L'emplacement pour voiture sis à l'entresol numéroté 41 :

*Cinquante huit/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes
..... 58*

***Soit au total : deux mille quatre cent quatre-vingts/quatre-
vingt-neuf mille six cent dix huitièmes 2.460/89.618***

*Lors de la vente des emplacements 41 et 42 les autres propriétaires des autres
emplacements de l'entresol devront céder gratuitement chacun, 6/89.618èmes
des quotités de terrain attachées à leur emplacement. CELA A-T-IL ÉTÉ FAIT ? La
question n'a pas eu de réponse, merci de me fixer*

B. QUOTITÉS DANS LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES à l'exception du terrain :

10.000/10.000èmes

1) Groupe Station : 565

2) Groupe Appartements

a. aile gauche :

7 appartements type A, chacun 164/10.000èmes	1.148
7 appartements type B, chacun 165/10.000èmes	1.155
appartement H :	128
appartement I :	129
.....	2.560
.....	2.560

b. aile centrale :

7 appartements type O, chacun 206/10.000èmes	1.442
7 studios type D, chacun 74/10.000èmes	518
7 appartements type E, chacun 172/10.000èmes	1.204
appartement type J :	168
appartement type K :	168
.....	3.500
.....	3.500

c. aile droite :

7 appartements type F, chacun 165/10.000èmes	1.155
7 appartements type G, chacun 166/10.000èmes	1.162
appartement type L	129

appartement type M	129
.....	<u>2.575</u>
.....	<u>8.635</u>

3) Groupe Garages:

40 emplacements pour voiture, chacun 20/10.000èmes, soit : 800
 Soit un total de : 10.000/10.000èmes 10.000

a mis en forme : Barré

* Pour tenir compte des modifications en cours de construction le point a été modifié comme suit à l'acte modificatif du 26 janvier 1977

a. Groupe garages:

— Rez de chaussée emplacements 1 à 21

Chacun des vingt et un emplacements pour voitures du rez-de-chaussée : vingt/dix millièmes, soit au total : quatre cent vingt/dix millièmes 420

Les emplacements pour voitures numérotés 22 à 40 et 42 de l'entresol, chacun : dix huit/dix millièmes, soit au total ; trois cent soixante/dix millièmes 360

— Entresol emplacements 22 à 42

L'emplacement pour voiture numéroté 41 de l'entresol : vingt/dix millièmes 20

Soit au total : huit cents/dix millièmes 800/10.000èmes

Lors de la vente des emplacements 41 et 42 les autres propriétaires des autres emplacements de l'entresol devront céder gratuitement chacun, 2/10.000èmes des quotités de terrain attachées à leur emplacement. CELA A-T-IL ÉTÉ FAIT ? La question n'a pas eu de réponse, merci de me fixer.

C. QUOTITÉS DANS LES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES

1) Groupe appartements : 8.635/8.635èmes

a. aile gauche : 2.560/2.560èmes

7 appartements de type A ; chacun 164/2.560èmes	1.148
7 appartements de type B ; chacun 165/2.560èmes	1.155
appartement type H :	128
appartement type I :	129
.....	<u>2.560/2.560</u>

b. aile centrale : 3.500/3.500èmes

appartements de type C, chacun 206/3.500èmes	1.442
7 studios de type D, chacun 74/3.500èmes	518
7 appartements de type E, chacun 172/3.500èmes	1.204
appartement type J	168
appartement type K	168
.....	3.500/3.500.....3.500

c. aile droite : 2.575/2.575èmes

7 appartements de type F, chacun 165/2.575èmes	1.155
7 appartements de type G, chacun 166/2.575èmes	1.162
appartement type L,.....	129
appartement type M	129
.....	2.575/2.575.....2.575
.....	8.635

2) Groupe Garages :

40 emplacements pour voitures, chacun 20/800èmes, soit : 800/800

* Pour tenir compte des modifications en cours de construction le point a été modifié comme suit à l'acte modificatif du 26 janvier 1977

Les parties communes spéciales du groupe garage sont divisées en huit cents/huit centièmes de la manière suivante :

Rez-de-chaussée-emplacements 1 à 21

Chacun des emplacements pour voitures du rez-de-chaussée : vingt/huit centièmes, soit au total ; quatre cent vingt/huit centièmes 420

Entresol-emplacements 22 à 42

Les emplacements parking pour voitures numérotés de 22 à 40 et 42 de l'entresol, chacun dix huit/huit centièmes, soit au total : trois cent soixante/huit centièmes 360

L'emplacement parking pour voiture numéroté 41 de l'entresol : vingt/huit centièmes 20

Lors de la vente des emplacements 41 et 42 les autres propriétaires des autres emplacements de l'entresol devront céder gratuitement chacun, 2/800.000èmes des quotités de terrain attachées à leur emplacement. CELA A-T-IL ÉTÉ FAIT ? La question n'a pas eu de réponse, merci de me fixer

Soit au total : huit cents / huit centièmes 800 / 800èmes



Règlement général de copropriété 1973

Quai du Roi Albert, 20~~26~~ – 4020 Bressoux

a mis en forme : Non Surlignage
a mis en forme : Barré, Surlignage

CHAPITRE I : Dispositions générales

Article 1

- Le présent règlement général de copropriété est établi en exécution de ce qui est dit au statut immobilier de la résidence « CLEMENCEAU ».
- Il constitue, avec les autres documents et pièces relatifs à l'érection de la résidence, l'acte de base de celle-ci.
- Les dispositions contenues au règlement général de copropriété ne pourront être modifiées, savoir :
 - A. Celles contenues au statut réel, formant le CHAPITRE II ; ci après, que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe, réunissant au moins les trois/quarts des quotités en copropriété dans les parties communes et statuant à la majorité de soixante-cinq pour cent des voix et cela, pour les dispositions concernant l'ensemble des copropriétaires.
Par contre, il s'agit de décisions des assemblées générales spéciales devant réunir le même quorum et statuant aux mêmes majorités pour les dispositions intéressant le groupe appartements.
 - B. Celles contenues au règlement d'ordre intérieur, formant le chapitre III ci après, que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple sauf les exceptions prévues dans ce règlement et cela, pour les dispositions concernant l'ensemble des copropriétaires ; il s'agira de décisions des assemblées générales spéciales devant réunir le même quorum et statuant aux mêmes majorités pour les dispositions intéressant le groupe locaux professionnels et le groupe locaux résidentiels/appartements.
- Ces modifications ne sont pas soumises à transcription, mais devront être imposées à tous par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance, de tout ou partie de l'immeuble.
- Faisant usage de la faculté prévue par les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil, l'assemblée générale a établi le règlement général de copropriété de la résidence, tel que modifié par après et comprenant :

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

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

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

- Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs, et ne sont

susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions légales de quorum et de vote.

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

Servitudes

- La construction de la résidence peut amener l'existence d'un état de chose constitutif de servitudes entre les divers fonds privatifs qui le composent et entre les fonds privatifs et communs.
- Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers, elles trouveront leur origine dans la convention des parties ou leur destination **du propriétaire (anciennement « du bon père de famille »)** consacrée par **le les articles 692 et suivants du Code civil**.
- Il en est notamment ainsi :
 1. des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre.
 2. des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires d'égouts etc.
 3. du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau - électricité - téléphone - antenne, etc.) leur libre usage ne peut être en rien entravé ; les propriétaires devront se prêter aux travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement de ces canalisations et conduits, laissant le libre accès par leur propriété privative.

Article 27

- Les propriétaires devront donner accès par leurs propriétés privatives ou dans celles-ci pour toutes réparations, nettoyage, entretien et surveillance des choses communes.
- Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus de vingt-quatre heures, ils devront en aviser le **gérant syndic** et lui faire connaître l'endroit, situé dans l'agglomération liégeoise, où ils déposeront un jeu complet des clés de leur bien privatif, auquel le **gérant syndic** serait autorisé à avoir accès en cas de nécessité.
- Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter sans indemnité, les échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien, nettoyage et réparations, notamment en vue des peintures et du recrépiillage des façades, réparations aux toitures etc.
- Dans le cas où un propriétaire ou occupant augmenterait les charges communes pour son usage personnel ou par son fait il devra supporter seul cette augmentation.

- L'importance de celle-ci sera déterminée à défaut d'éléments précis, par le conseil de gérance copropriété, statuant en dernier ressort.
4. de toutes les caves, parkings, ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol qui devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants du complexe, si la nécessité s'en faisait sentir. Cet état sera décrété par le conseil de gérance copropriété.
 5. des terrasses qui seront, en cas de nécessité, grevées d'une servitude permettant le passage de tous les occupants de la résidence, pour permettre leur évacuation.
 6. de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.
- Le constructeur déterminera dans ce cas la répartition entre les usagers des charges d'entretien et de réparation de ces parties communes ou d'usage commun.

CHAPITRE II - Statut réel de l'immeuble

SECTION I - PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET COPROPRIÉTÉ INDIVISE

Article 2

La description de la résidence figure au chapitre II du statut immobilier. de l'acte de base

Article 3

La résidence comporte ainsi qu'il a été dit au statut immobilier :

- Des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive.
- Des parties communes générales dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires de la résidence.

Des parties communes spéciales qui seront la propriété indivise de certains copropriétaires. Les quotités dans les parties communes attachées à chaque bien privatif ont été ventilées au CHAPITRE III du statut immobilier. de l'acte de base

Article 4

- Les parties privatives sont :

- la station,
- les appartements et studios et
- les emplacements pour voitures.

Ils sont plus amplement décrits à l'acte de base constituant le statut immobilier.

- Le droit de propriété exclusive ou divisée porte en principe sur tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces locaux et en est constitutif, ainsi que sur les dépendances telles les caves qui peuvent être adjointes à des biens privatifs.
- Les parties privatives et leurs dépendances sont indiquées aux plans généraux de la construction.
- ~~— Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives et notamment les planchers, revêtements des cloisons intérieures non portantes, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou des parties communes, les portes d'entrée des biens privatifs les vitreries, fenêtres, volets, persiennes et tous accessoires semblables, les portes palières, les installations sanitaires appareils compris, les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente, les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif, les plafonnages, les terrasses et balcons avec leurs revêtement et garde-corps, les installations électriques et d'eau, depuis les compteurs de la ville, les conduites d'eau et les compteurs éventuels à l'intérieur des biens privatifs ; la présente énumération étant purement exemplative.~~
- ~~— En général, est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif, tel que décrit au statut immobilier et est à l'usage exclusif de son propriétaire et même ce qui se trouve à l'extérieur d'un bien privatif, mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire.~~

Article 5 : Parties communes générales et spéciales

- Les parties communes générales sont les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires, conformément à l'article 577 bis du Code civil aux articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil
- Les parties communes spéciales sont les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage commun :
 - 1) des propriétaires d'appartements/locaux résidentiels.
 - 2) des propriétaires d'emplacements pour voitures.

Ces parties privatives demeurent en indivision conformément au même article.

D'une manière générale, ce sont les parties réputées telles par la loi ou les coutumes.

A. Sont réputées parties communes générales au complexe tout entier, notamment :

- ~~1) La totalité du sol servant d'assiette, d'une contenance selon cadastre de mille deux cent quarante trois mètres carrés et faisant l'objet d'une répartition particulière entre les biens privatifs comme dit au statut immobilier.~~
- ~~2) Tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que les fondations en général, l'ossature de l'immeuble, les façades, les poutres, hourdis et voûtes etc. les mitoyennetés des pignons, les murs de refend, les murs intérieurs clôturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes des parties privatives).~~

- ~~3) Les locaux affectés aux services communs notamment : en sous sol, cabine du transformateur d'énergie électrique, les compteurs d'électricité et d'eau. Le local chaufferie avec ses accessoires.~~
- ~~4) Les toitures de la résidence, l'ossature desdites toitures.~~
- ~~5) Les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses. Les installations de parlophone, à l'exclusion des combinés qui se trouvent à l'intérieur des biens privatifs. Les sonneries, éventuellement les objets mobiliers et autres ornements servant à l'aménagement et à la décoration du hall d'entrée, les portes d'entrée des halls communs.~~
- ~~6) Les canalisations principales d'eau et d'électricité, et d'égouts, les appareillages et installations desservant les services communs à l'ensemble du complexe.~~
- ~~7) Les raccordements aux distributions publiques d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs privés, les raccordements à l'égout, les raccordements au téléphone Etat.~~
- ~~8) Les canalisations de décharge, de chute, de descente, de ventilation, lorsqu'elles desservent plus d'une propriété privative, ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privatives, les cheminées et gaines d'aération.~~
- ~~9) Les antennes de radio et de télévision s'il en est placé, avec leurs amplifications et tables de descente ou le raccord Coditel, ou à des services de télédistribution, les potences de déménagement.~~
- ~~10) La cabine à haute tension et le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe et si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice.~~

B.

1) Sont réputées parties communes spéciales à l'ensemble du groupe appartements :

~~Le local voiture d'enfants, le sas vers le garage, les deux accès, les deux halls d'entrée avec leurs portes, paillasson, les boîtes à lettres, sonneries et parlophone, les dégagements et couloirs d'accès aux ascenseurs.~~

2) Sont réputées parties communes spéciales à l'aile gauche

~~La cage d'escalier et l'escalier vers le sous-sol et les étages desservant cette aile, l'ascenseur desservant cette aile, sa cage, sa machinerie, les portes palières, le cabanon d'ascenseur.~~

~~À chaque étage, le sas d'accès à l'ascenseur et à l'escalier, le couloir d'accès aux appartements, les dégagements, les enduits, peintures et décoration de ces locaux, des dispositifs d'éclairage et minuteries.~~

~~Le local poubelles au sous-sol desservant cette aile.~~

3) Sont réputées parties communes spéciales à l'aile centrale

~~La cage d'escalier et l'escalier vers le sous-sol et les étages desservant cette aile, l'ascenseur desservant cette aile avec sa cage, sa machinerie, les portes palières, le cabanon d'ascenseur.~~

~~À chaque étage, le sas d'accès à l'ascenseur et à l'escalier, le couloir d'accès aux appartements, les dégagements, les enduits, peintures et décos de ces locaux, les dispositifs d'éclairage et minuteries.~~

~~Le local poubelles au sous-sol desservant cette aile.~~

4) Sont réputées parties communes spéciales à l'aile droite

~~La cage d'escalier et l'escalier vers le sous-sol et les étages desservant cette aile, l'ascenseur desservant cette aile avec sa cage, sa machinerie, les portes palières, le cabanon d'ascenseur.~~

~~À chaque étage, le sas d'accès à l'ascenseur et à l'escalier, le couloir d'accès aux appartements, les dégagements, les enduits, peintures et décos de ces locaux, les dispositifs d'éclairage et minuteries.~~

~~Le local poubelles au sous-sol desservant cette aile.~~

C. ~~Sont réputées parties communes spéciales au groupe garage~~

~~À chacun des deux niveaux de garages : l'aire d'accès aux garages, la porte et son système de fermeture, l'aire de manœuvre, les murs, fondations et le toit de la partie garage avec les aéras, gaines, vasistas y afférents, les installations d'eau et d'électricité.~~

~~Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires de biens privatifs dans les proportions indiquées au tableau figurant au chapitre III de l'acte de base.~~

~~Les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives. En cas de doute, la préférence est donnée à la communauté.~~

Observations

a) CAVES

- Caves pt D pages 15 et 16 de l'ancien acte de base

En principe, une cave sera rattachée à chacun des biens privatifs.

Le constructeur réserve cependant le droit de ne pas attribuer de cave à certains biens privatifs ou d'en attribuer plusieurs au même, ou d'en réservé un certain nombre pour les besoins communs :

- Il est précisé qu'aucune quotité particulière n'est attachée ou attribuée aux caves privatives qui dépendent du bien privatif auquel elles sont jointes et dont elles font partie intégrante :

*La non-affectation de cave ou l'affectation de plusieurs caves au même bien privatif ne modifie en rien les quotités en copropriété de ce bien privé de cave ou doté de plusieurs caves.

*Il ne pourra être procédé à aucune aliénation de caves si ce n'est entre copropriétaires.

b) La quotité attribuée à chaque propriété privative dans la communauté du complexe, est celle d'une propriété normale c'est à dire, celle qui est prévue théoriquement sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs de telle sorte que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la communauté du complexe ne seront définitivement fixées que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

c) PARKINGS

Parkings pt e/ page 16 de l'ancien acte de base

Les emplacements parking pour voitures dans le parking commun sont réservés en principe aux propriétaires de biens privatifs dans la résidence, mais peuvent être vendus à des tiers.

- Tout propriétaire d'emplacement pour voitures, étranger à la copropriété, aura cependant à observer les stipulations du présent acte et du règlement de copropriété.

Article 6 : Partage - Aliénation hypothèque des choses communes – Principes divers

- Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsisteront l'édifice et le statut défini dans le présent règlement général de copropriété.
- Les choses communes ne pourront être aliénées grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacun d'eux.
- L'hypothèque et tout droit réel, établis sur un bien privatif grèvent de plein droit la fraction de choses communes qui en dépend.
- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.
- L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix :
 - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
- Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont
- 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.

Commenté [LD2]: Déjà repris ci-avant

Article 7 : Caves - Aliénation - Échange - Statut

- Les caves suivront nécessairement le sort du bien privatif dont elles dépendent, tant au point de vue de la propriété que de la jouissance, elles ne peuvent être vendues ou données en jouissance que d'un bien privatif à un autre.
- L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permise sans qu'il en résulte un changement dans la quotité afférente au bien affecté par ces aliénations ou échanges dans les parties communes.

- Il se pourrait que d'un bien privatif ne dépende aucune cave ou en dépendent plusieurs.

Article 8 : Emplacements pour voitures - Aliénation

- En cas d'aliénation d'un garage ou d'un emplacement voiture, un droit de préférence à prix égal sur tout amateur, est réservé aux propriétaires de biens privatifs, sauf dans le cas où le garage ou l'emplacement pour voiture est réalisé avec un bien privatif.
- Le **gérant syndic** sera avisé par simple lettre de la décision de vente et du prix demandé. Dans la huitaine de cet avis, il en donnera information à tous les propriétaires de biens privatifs.
- En cas de carence du **gérant syndic**, cette information pourra être donnée par le propriétaire vendeur.
- Dans les dix jours de l'envoi de cette information, les copropriétaires intéressés pourront exercer leur droit de préférence par la remise d'offres, sous pli cacheté, au **gérant syndic** ; les plis cachetés seront ouverts dans les quarante-huit heures par le **gérant syndic** ou son mandataire, en présence du cédant et s'ils le désirent, des membres du conseil de **gérance copropriété**.
- En cas de parité d'offres, les propriétaires seront appelés à enchérir directement à moins de désistement, devant les mêmes personnes.
- Toutefois, l'aliénation amiable d'un emplacement pour voiture faite directement entre copropriétaires est autorisée et n'est pas soumise aux formalités qui précédent.

Article 9 : Destination des biens privatifs

CHAPITRE II - SECTION VI - Destination des locaux

La résidence CLEMENCEAU est constituée ainsi que dit ci-avant, outre des emplacements parking pour voitures de deux groupes :

- 1) le groupe station à usage de station service ;
- 2) le groupe appartements destinés à servir d'habitation, ou peuvent être affectés à usage de bureaux, dans le sens le plus large du terme, y compris cabinet de médecins et dentistes, ou locaux commerciaux
- 3) Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble.

S'il s'avérait que l'occupation à titre professionnel de la résidence entraîne des dépenses supplémentaires d'entretien de l'immeuble, celles-ci seraient supportées par les occupants à titre professionnel.

Le coût desdites dépenses et leur répartition seraient dans ce cas, déterminés souverainement par le conseil de **gérance copropriété**.

 Les dispositions du présent article ne peuvent être modifiées que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant dans les conditions **légales** de présence et de vote de l'article 1/A du présent statut.

(Jusqu'à la vente du dernier bien privatif, le constructeur se réserve le droit de modifier seul les dispositions du présent article, maisons de repos exclues.)

Article 9 **10**

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

Remarques concernant l'étanchéité des châssis du 8^{ème} étage : tout propriétaire de l'appartement du 8^{ème} étage, lors du remplacement des châssis de son appartement, doit prendre les mesures nécessaires pour en garantir l'étanchéité commune, notamment par le placement de bavettes ou seuils

Remarques concernant les changements de châssis : l'AG du 05/03/2011 a décidé de l'interdiction de mettre des châssis en aluminium.

- Il peut modifier, comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité en ce qui concerne les dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les autres biens privatifs.
- * Dans les statuts initiaux, il était prévu que :

Les réunions de biens privatifs peuvent se faire comme il est dit à l'acte de base.

* **Depuis les statuts initiaux, la loi du 18 juin 2018 dispose que** la division d'un lot ou la réunion, totale ou partielle, de deux ou de plusieurs lots ne peut se faire qu'après décision d'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix, les modifications y afférentes relatives aux quotités se décidant à la même majorité.



Article 10 : Modification aux parties communes

- Sauf ce qui est dit au chapitre observations et stipulations spéciales du statut immobilier et sans préjudice à l'application de l'article 12 ci après, aucune modification ne peut être apportée aux parties communes générales ou spéciales, même à l'intérieur des parties privatives, sans une décision de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés dans les conditions précisées à l'article 1/A du présent statut.
- Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée.
- Le coût des travaux et les honoraires dudit architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter ces travaux aux choses communes.

— En outre, aucune modification ne pourra être apportée sans la même décision, aux parties privatives qui doivent être entretenues comme des parties communes pour des raisons de style et d'harmonie de la résidence.

Article 11 : Travaux d'agrément et d'amélioration

- En ce qui concerne les travaux entraînant un agrément ou une amélioration de la résidence, ils devront à la demande de copropriétaires possédant ensemble au moins les deux/cinquièmes des quotités dans les parties communes, être soumis à l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, convoqués extraordinairement.
- Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité prévue à l'article 1/A du présent statut, cette majorité devant s'engager le cas échéant à supporter seule le coût de ces travaux ainsi que les honoraires de l'architecte que l'assemblée pourra désigner pour leur surveillance.
- Dans cette catégorie, entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux des toitures, arrêt dans le fonctionnement de l'ascenseur et autres appareillages communs, court circuit, etc.

L'AG du 10/03/2020 a rappelé qu'il était interdit d'écrire sur les murs communs.

Article 12

Pendant le cours de la construction et jusqu'à occupation complète des biens privatifs, la réception définitive des parties communes, les décisions à prendre en vertu des articles 10/11 appartiendront exclusivement au constructeur, lequel se réserve d'apporter aux parties communes toutes modifications qu'il jugerait utile en fonction des impératifs de la construction ou de la vente.

Article 11

Principes

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

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

Exceptions

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

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

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

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

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

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties

communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;

- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

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

Types de réparations et travaux

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

– Réparations et travaux urgents

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

 Dans cette catégorie, entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux des toitures, arrêt dans le fonctionnement de l'ascenseur et autres appareillages communs, court-circuit, etc.

– Réparations et travaux indispensables, mais non urgents

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

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

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

devra être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix car elle modifie en fait la répartition des charges.

Article 12 : Style et harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité légale des voix :

- majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux effectués aux parties communes ;
- majorité absolue des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par les copropriétaires aux parties privatives ;
- majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par l'association des copropriétaires à des parties privatives, suite à une communautarisation de ces travaux privatifs.

L'AG du 05/03/20211 a décidé que les nominettes sur les parlophones et sur les boîtes aux lettres devaient rester uniformes et que lors de tout changement de locataire, le propriétaire devait aviser le syndic par écrit afin que de nouvelles nominettes soient placées.

Article 13 : Communautarisation aux parties privatives

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

Article 13 – 14

- Les marquises, tentes mobiles antisolaires, rideaux etc. devront être d'un type uniforme.
- Ces tentes ou marquises ne pourront en aucun cas avoir plus d'un mètre vingt centimètres de saillie, ni empiéter sur l'étage supérieur ; elles devront être placées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les occupants des autres biens privatifs.

Article 14 – 15

- Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision dans les limites définies à l'article 9– 10 ci-dessus,
- Dans le cas où ces installations entraîneraient des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 10– 11 ci-dessus seront observées.

Article 15

Chaque propriétaire de biens privatifs pourra pratiquer dans les cloisons intérieures non mitoyennes des ouvertures à la condition de respecter les gaines et canalisations et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

CHAPITRE III – Règlement d'intérieur

SECTION I - OCCUPATION

Article 47

Il est arrêté entre les copropriétaires du groupe locaux résidentiels/appartements, un règlement d'ordre intérieur applicable à l'immeuble, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article I/B du présent statut, à l'exception toutefois des articles 50/51/52/54/55/56 qui ne pourront être modifiés que par ladite assemblée, statuant dans les conditions de présence et de vote de l'article 1/A.

Toutes les modifications devront être consignées dans le « livre de gérance » tenu par le gérant syndic.

- En cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif ; l'existence du règlement d'ordre intérieur de l'acte de base, du Règlement général de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblée générale devra être porté à la connaissance du nouvel intéressé par le vendeur ou bailleur, qui aura le nouvel intéressé ayant l'obligation de s'y conformer, au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé connaître ce règlement ces dispositions par le seul fait de son occupation.

- Le gérant syndic tiendra à la disposition de tout intéressé, un exemplaire du règlement général de copropriété et du règlement d'ordre intérieur de l'acte de base, du Règlement général de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblée générale. Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui y seraient apportées à ces règlements.

- Les dispositions du présent chapitre ne sont d'application pour le groupe locaux professionnels que dans la mesure où les règles édictées ont pour objet la vie en commun dans un complexe constituant une entité architecturale ou que lorsqu'elles visent expressément les locaux professionnels.

- Sous les réserves ci-dessus, l'assemblée des copropriétaires du groupe locaux professionnels pourra adopter son propre un règlement de l'ordre à intérieur des locaux professionnels dont les dispositions ne pourront en aucun cas être en contradiction avec celles contenues au présent chapitre, à moins qu'elle ne décide de se référer purement et simplement aux règles ci-dessus.

Article 48

- Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la

a mis en forme : Barré, Surlignage

a mis en forme : Surlignage

 notion juridique de personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)

- Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la résidence ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.
- Ils ne pourront faire, ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio et de télévision est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de la résidence et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.
- S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Article 49.19 : Baux

- Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages intérêts, la déchéance du bénéfice du bail, aux torts du titulaire, et à l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.
- Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.
- Tous pouvoirs sont ici donnés au conseil de gérance pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution.

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

a mis en forme : Barré

a mis en forme : Couleur de police : Rouge, Non Barré, Non Surlignage

a mis en forme : Couleur de police : Rouge, Non Surlignage

- Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.
- Les propriétaires - bailleurs auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée du départ de leurs locataires.
- Les bailleurs seront tenus responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris dommages et intérêts, qui pourraient être dues à l'association des copropriétaires par leurs locataires, tout visiteur des bailleurs ou des locataires, tout membre de personnel au service des bailleurs ou des locataires.
- Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.

Article 50 **20**

Les propriétaires ou leurs ayants-cause, devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de police, de voirie, ou des règlements communaux.

Article 51 **21**

Chaque bien privatif ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

SECTION II – ASPECT

Article 52 **22**

- Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade à rue, ni enseignes, ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant, ni garde-manger, linge et autres objets.
- Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres en façade.
- Aucun autre emblème que ceux du pays ou de la région ne peuvent être arborés sans l'autorisation du conseil de gérance de l'assemblée générale. Toutefois, si des locaux sont affectés à usage de consulat, le consul pourra arborer son drapeau national dans le cadre des usages internationaux en vigueur.
- Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privatifs est autorisé.

Article 53 **23**

- Tout occupant à titre professionnel pourra apposer une enseigne ou plaque professionnelle d'un modèle uniforme dans le hall ou sur la façade.
- Des porte-noms ou porte firmes, d'un modèle à établir par l'architecte de l'immeuble, pourront également éventuellement être placés à l'entrée de chaque bien privatif.
- Tout occupant à titre professionnel ou commercial dans le sens le plus large, pourra faire la publicité nécessaire à l'intérieur de ses locaux, lumineuse ou non aux emplacements

réservés à cet effet et indiqués au plan de la façade annexé à l'acte de base, le tout sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

- La publicité sera réalisée d'une façon uniforme et soumise pour accord préalable au conseil de gérance copropriété.
- Le droit de faire de la publicité sur la toiture est expressément réservé au constructeur qui aura le droit de la céder gratuitement ou à titre onéreux, en tout ou en partie à telle personne physique ou morale de son choix.

Depuis les statuts, il faut considérer en considération de la doctrine et de la jurisprudence que cette clause de réserve ne donne pas naissance à un droit réel car il s'agit d'une créance future. En conséquence, la cession de créance dont question ci-dessus n'est opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, que pour autant que la notification prévue légalement soit respectée.

- Il est encore précisé que :

- a) cette enseigne devra être placée de telle manière (notamment avec un recul suffisant par rapport aux façades des appartements du dernier étage) qu'elle n'occasionne pas d'inconvénient aux autres biens privatifs.
- b) tous inconvénients que pourraient subir les copropriétaires du chef de l'existence et du fonctionnement d'enseignes devront être immédiatement supprimés par leurs propriétaires ou utilisateurs à première demande formulée par le gérant syndic ou le conseil de gérance, à peine de suppression du fonctionnement jusqu'au moment où satisfaction aura été donnée.
- c) les propriétaires ou utilisateurs de ces enseignes auront la charge de la réparation de tous dégâts causés par le placement, l'entretien et la réparation de celles-ci ; ils devront supporter les frais et honoraires de tous hommes de métier que le conseil de gérance syndic aura le droit de désigner pour surveiller ces travaux et constater leur exécution conforme aux règles de l'art.
- d) ils devront en outre assurer à leurs frais, tous risques quelconques pouvant résulter pour la copropriété de l'existence des enseignes lumineuses et en justifier au conseil de gérance à l'AG

Il est prévu que la société anonyme CHEVRON l'exploitant de la station-service pourra procéder au placement de toute publicité lumineuse ou autre nécessaire ou utile à l'exploitation de la station-service, à savoir modular-sign, hall-marks, etc. sur la partie de la façade de l'immeuble située entre le trottoir et la partie supérieure de l'avant de la station-service et sur le mur mitoyen gauche face à l'immeuble en surplomb sur le trottoir et sur une hauteur de six mètres cinquante centimètres maximum.

SECTION III - ENTRETIEN

Article 54 24

- Les travaux de peinture aux façades, tant à rue, que postérieure, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, ainsi que les travaux de peinture aux parties communes intérieures, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale des copropriétaires et 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 et de manière à ce que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien,

Article 55 25

Le **gérant syndic** devra faire procéder régulièrement au ramonage des cheminées de l'immeuble, ces frais seront mis à charge de la copropriété de l'immeuble.

a mis en forme : Barré, Surlignage

SECTION IV – ORDRE INTÉRIEUR

Article 56 26

* -Les parties communes d'une façon générale, notamment : hall d'entrée, escaliers,

-Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

-Le stationnement des vélos, y est interdit. Les voitures d'enfants devront être remisées dans le local prévu à cet effet.

-On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves privées.

Le bois et le charbon doivent être remontés avant dix heures du matin.

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

- Il est demandé, les couloirs étant communs,

- a. De les laisser dégagés en tout temps ;
- b. De ramasser les éventuelles traces que laisseraient vos poubelles lorsque vous les descendez à rue.
- c. De ramasser l'urine (ou autre) que pourrait y laisser vos animaux de compagnie.

* Un local vélos est à disposition à l'entrée 26 ; avec l'autorisation écrite du propriétaire d'un bien à la résidence, les accès peuvent être retirés à l'accueil des bureaux du syndic (celui qui demande l'accès doit s'assurer que ces accès sont bien en stock avant tout déplacement) Cela évitera de déboiter les éléments de l'ascenseur à chaque passage et d'augmenter inutilement les frais de la copropriété par des dépannages intempestifs.

* -Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs, de façon à maintenir une hygrométrie ambiante dans leurs locaux privatifs et d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

- Lors de tout dépannage ou travail d'ordre privatif, sur le chauffage, il y a lieu d'informer la société chauffagiste attitré de la résidence afin de s'assurer que le système commun ne soit pas impacté.

- Il est également important que toute demande de dépannage concernant les COMMUNS passent par le syndic ADK ou en-dehors des heures de bureau, par la société de garde

* Pour information :

COMPTEUR EAU :

- Le compteur d'eau général est situé dans la cave de l'entrée 26
- En cas de travaux privatifs nécessitant une coupure d'eau générale, il y a lieu de mettre des avis dans les communs des trois entrées, quelques jours avant l'intervention pour informer tous les occupants.

CHAUFFAGE :

- Les modalités de courbes de chauffage sont les suivantes :
 - Consigne de jour (de 6h01 à 23h59) 23°C
 - Consigne de nuit (de minuit à 6h) 18°C

Article 57

Animaux

- * Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayant-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques et ce, pour autant que ces animaux ne troubleront pas la tranquillité ou le repos des autres occupants de la résidence.

Les dégâts et dégradations, **nuisances** que pourraient causer ces animaux, seront à la charge exclusive de leurs propriétaires., étant entendu que si le propriétaire de l'animal est un occupant non propriétaire, le propriétaire du bien sera débiteur solidaire des sommes dues au titre de réparations des éventuels dégâts causés par l'animal.

*Le gérant **syndic** possède tous pouvoirs de police nécessaires pour prendre toutes dispositions utiles au cas où les animaux susvisés troubleraient le repos ou la tranquillité dans l'immeuble, étant entendu au surplus que le syndic a tout pouvoir pour décider d'agir en justice pour obtenir un jugement condamnant le propriétaire de l'animal à éloigner ce dernier de la résidence, le cas échéant sous peine d'une astreinte en cas de non application du jugement à intervenir.

* Les animaux ne peuvent se balader dans les communs non accompagnés. Les chats doivent en conséquence être maintenus dans les appartements

* Les litières doivent être versées dans un sac séparé et déposé dans votre poubelle jaune afin de ne pas se répandre dans la résidence et éviter les odeurs désagréables.

* Les résidents et les propriétaires qui habitent la résidence doivent veiller à limiter la présence des animaux

Bruits

- Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale est tenu d'en aviser ses voisins immédiats et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage d'escalier lors des départs.
- Est considéré comme tapage nocturne tout bruit incommodant les voisins entre 22h et 6h du matin.
- Lors de travaux privatifs bruyants, veiller à informer les occupants par un petit mot dans
- Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes.

Gaz

- Il est interdit d'utiliser dans l'immeuble des bombonnes de gaz comprimé, des tuyaux à gaz autres qu'en métal rigide, et de laisser entrer dans les garages des véhicules propulsés au gaz LPG.

Article 58—28 : Usage des appareils communs

- L'usage des appareils communs et de chauffage, l'emploi de l'ascenseur et du téléphone, ainsi que de tous les appareils à l'usage commun des propriétaires, si ces appareils existent, seront réglementés par l'assemblée des copropriétaires intéressés.
- L'utilisation des ascenseurs pour les déménagements est absolument interdite.

Article 59—29 : Dispositions particulières pour les garages

- Les présentes dispositions ne concernent pas la partie station-service.
- Les propriétaires et usagers des garages devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile. L'avertissement sonore est interdit et l'appel des phares est obligatoire. Ils supporteront chacun la réparation des dégradations commises par leurs propres manœuvres.
 - Il est interdit à tout propriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur de son garage, des matières inflammables.
- Il est interdit de laisser entrer dans les garages des véhicules propulsés au gaz LPG.

- La masse des copropriétaires de l'immeuble ne sera jamais responsable du vol éventuel dans les garages et, en aucun cas, responsable des dégradations provenant de tiers ou même d'occupants en raison de l'usage du garage et des manœuvres faites à cet effet ; les utilisateurs des garages ont l'obligation de veiller à la fermeture des portes de leur garage.
- L'emploi des avertisseurs et l'échappement libre sont strictement interdits.
- Le garage de scooters ou motocyclettes peut être autorisé par le gérant syndic qui veillera à ce que ces véhicules soient rentrés et sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.
- Les propriétaires et usagers des garages devront scrupuleusement respecter les mesures qui seraient prises à l'assemblée générale ou par le gérant syndic, pour assurer la sécurité des garages et éviter les risques d'incendie et d'explosion.
- Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires de l'immeuble.
- Les propriétaires de garages et leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de la police et de voirie.
- Dans les garages, il y a lieu de veiller à respecter les lignes tracées au sol pour se parquer afin de permettre à chacun d'utiliser sa place dans les meilleures conditions.

De même, chacun à la charge de l'entretien de son emplacement de parking où seul un véhicule peut être stationné (cela implique qu'aucun encombrant ne peut s'y trouver, comme par exemple : armoire, sacs, cartons, déchets, ...)

Article 30 : Accès à l'immeuble

- Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (également celles du ou des garages) soient toujours soigneusement fermées.
- Pour la sécurité de tous, il faut veiller à identifier toute personne qu'on laisse entrer dans la résidence, soit par le parlophone soit lorsque vous entrez dans la résidence et qu'une personne vous emboîte le pas pour entrer

a mis en forme : Barré

- Le garagiste est prié de ne pas laisser de voitures devant l'entrée de l'immeuble TOUJOURS D'ACTUALITÉ ? Oui

a mis en forme : Surlignage

a mis en forme : Barré

Article 31 : Occupation des appartements et studios – Bonnes mœurs et autres

-Tous les appartements et studios doivent être occupés en tant que résidence privée et ce décentement, c'est-à-dire qu'ils ne pourront pas servir de maison de passe, ni d'habitation à toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs.

- Lorsqu'un occupant fume sur une terrasse, il y a lieu qu'il utilise un cendrier et qu'il ne jette pas ses mégots par les balcons et ainsi éviter, notamment, de faire des trous sur les bannes solaires des voisins.

Il est également interdit de fumer dans les communs de la résidence.

- ~~Veillez à ne pas~~ Il est interdit d'étendre du linge et d'entreposer des poubelles sur les terrasses avant : ce n'est ni hygiénique, ni esthétique.

Article 32 : Emploi des ascenseurs – Emménagement / Déménagement

Il est INTERDIT d'employer l'ascenseur pour les déménagements, il est donc obligatoire d'utiliser un monte-chargé.

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère :

- *Le transport au moyen de l'ascenseur d'objets encombrants qui pourraient occasionner des dégâts est interdit. Son emploi est aussi interdit en cas de déménagement ou emménagement.
- *Les déménagements/emménagements doivent avoir lieu par lift extérieur (l'utilisation des ascenseurs est interdite à cet effet). L'AG du 23/11/1987 a décidé qu'un montant de 25,00 € était dû pour chaque emménagement et déménagement.

L'AG de 2022 a décidé d'appliquer une indemnité de déménagement/emménagement de 250,00 € si un lift n'est pas utilisé (et de verser l'indemnité de 60,00 € sur présentation de la facture de location d'un lift)

- Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation doit se faire en un minimum de temps.
- L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.
- L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence le conseil de copropriété ou le syndic.

Article 33 : Relations de voisinage

Dans le but de maintenir de bonnes relations de voisinage, nous portons à votre connaissance le petit règlement intérieur (extrait de l'acte de base) :

- Les portes des appartements, tout comme celles des communs, doivent être manipulées en faisant le moins de bruit possible, surtout pendant la soirée et la nuit.
- La réception d'invités en soirée doit s'accompagner de toutes les mesures permettant de ne pas déranger la tranquillité de la résidence.

- Les propriétaires d'animaux sont priés de veiller à ce que leur animal de compagnie n'incommode pas leur voisinage.
- Il est rappelé aux occupants qu'il est interdit de nourrir les pigeons.
- Les séparations de terrasses doivent rester libres de passage en cas d'incendie (règlement pompiers). Elles devront être dégagées de tout objet encombrant.

Article 34 : Aspect de l'immeuble

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :

- Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps ou des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou sur les terrasses.
- L'AG du 27/03/2000 a décidé d'interdire des barbecues sur les terrasses.
- Interdiction de placer des paraboles en façade avant. Le placement de paraboles en façade arrière doit être avalisé par l'Assemblée Générale.
- Les plaquettes nominatives appliquées sur les sonnettes, boites aux lettres et sur les paliers seront conformes au modèle agréé par le Conseil de Gérance et le syndic.
- Les parties communes, en particulier les entrées, escaliers, paliers, locaux matériel incendie doivent être, en tout temps, libres de tout objet.

Article 35 : Propreté de l'immeuble

- Il est interdit de battre des tapis, literie, nappes sur les terrasses ou par les fenêtres.
- Il est interdit de jeter des mégots de cigarettes, emballages de biscuits ou bonbons, canettes de bière ou de boissons sucrées, bouteilles en contrebâs ou sur la voie publique et dans les communs sur le toit arrière ainsi que sur les terrasses du 1er étage.
- Il convient de toute façon que l'occupant veille à ne pas salir les parties communes et en cas d'accident, de nettoyer immédiatement.
- En cas de découverte de cafards ou de blattes, il est indispensable de prévenir d'urgence la gérance et de procéder à une désinfection de l'appartement concerné.

Article 36 : Poubelles

- Il est interdit de laisser traîner en permanence ses poubelles sur les terrasses (ce qui entraîne mauvaises odeurs, mouches et autres nuisibles). Ces sacs seront descendus dans le local poubelles en veillant à respecter l'emplacement sacs bleus – sacs jaunes.
- Les détritus ménagers doivent être soigneusement emballés avant d'être placés dans les sacs jaunes pour éviter les écoulements, les mauvaises odeurs et le développement d'asticots et autres infections avant de les déposer dans le local poubelles au plus tard le jeudi soir. L'évacuation vers la voirie des sacs jaunes, bleus (PMC) et papiers/cartons s'effectue le vendredi matin très tôt par la dame d'entretien.

- Chaque occupant doit se charger personnellement de l'évacuation de ses objets encombrants. À défaut, ~~ne nous ferons le syndic fera~~ procéder aux enlèvements des dépôts non conformes en cave par l'entreprise de nettoyage, avec tous les frais que cela suppose.
- La ville n'organise pas de collecte du verre et celle-ci ne fait pas partie des attributions de la dame d'entretien. ~~Vous devez vous~~ Les occupants de l'immeuble doivent charger de cette tâche et porter ~~vers~~ leurs verres vers les bulles de collecte.
- Lorsque l'on met des encombrants à rue, il faut veiller à les ranger sur le trottoir et non les jeter. Il faut veiller également à ce que ce qui y est déposé soit conforme à ce qui doit s'y trouver

Article 36 : Pigeons

*L'AG du 27/03/2000 a décidé de l'interdiction de nourrir les pigeons et de l'obligations de supprimer les nids sur les balcons

CHAPITRE II - SECTION II - Service et administration de l'immeuble

Assemblée générale des copropriétaires

Article 16 : Composition

- Il est créé une assemblée groupant tous les copropriétaires. Cette assemblée est uniquement compétente pour les questions ayant trait aux parties communes générales.
- Elle constituera également un lieu de rencontre entre les représentants des divers groupes, pour régler les questions qui pourraient intéresser le complexe dans son entiereté.
- Pour le surplus, chacun des groupes ou sous groupes est régi par son assemblée générale qui groupe tous les copropriétaires de cette entité. Chaque assemblée a dans sa compétence tout ce qui concerne l'administration du groupe dont elle émane.
- Les règles énoncées ci après sont d'application pour toute assemblée de copropriétaires qu'elle soit générale ou spéciale.
- Pour chaque groupe, l'assemblée générale des copropriétaires intéressés est souveraine maîtresse de l'administration de ses biens, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs ; les décisions sont obligatoires pour tous y compris les absents, dissidents et incapables. Les règles qui suivent visent tant l'assemblée générale de tous les copropriétaires que les assemblées générales des groupes.
- À l'exception du gérant ~~syndic~~, du conjoint, des ascendants ou descendants d'un propriétaire, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même propriétaire ou s'il n'est pas investi par un propriétaire de la gestion de son bien privatif, en vertu d'un mandat régulier et écrit.

a mis en forme : Police :(Par défaut) Arial, Gras, Soulignement

a mis en forme : Police :(Par défaut) Arial, Gras, Soulignement , Surlignage

a mis en forme : Police :(Par défaut) Arial, Gras, Soulignement , Couleur de police : Rouge, Surlignage

a mis en forme : Police :Gras, Surlignage

a mis en forme : Police :(Par défaut) Arial, Gras, Soulignement

a mis en forme : Police :(Par défaut) Arial, Gras, Soulignement , Surlignage

a mis en forme : Police :(Par défaut) Arial, Gras, Soulignement

- Les mandats devront être remis la veille de l'assemblée au plus tard, ils devront stipuler expressément s'ils sont généraux ou ne concernent que les délibérations relatives à certains objets déterminés. À défaut de cette stipulation, ils seront réputés inexistantes à l'égard des autres propriétaires.
- 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.
- Les propriétaires indivis, de même que les nus propriétaires et usufruictiers d'un même bien, ne pourront voter séparément, ils devront se faire représenter par un mandataire choisi par eux qui aura seul voix délibérative et votera pour le compte de la collectivité. La procuration lui donnée ou le procès verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.
- Si le gérant **syndic** n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il sera tenu de les y représenter et d'y voter en leur lieu et place, selon les termes du mandat qui restera annexé au procès-verbal de l'assemblée.
- Nul ne pourra voter comme mandataire pour un nombre de voix dépassant vingt pour cent des quotités représentées valablement à l'assemblée.
- Il est tenu une feuille de présence certifiée conforme par le bureau de l'assemblée. L'assemblée ordinaire annuelle désigne un président, un secrétaire, qui peut être choisi hors de son sein (le gérant **syndic** pouvant remplir cette fonction) et deux assesseurs. Ces désignations sont faites à la majorité simple.
- Pour la première assemblée, la présidence sera dévolue au constructeur qui présidera jusqu'à l'élection du président qui sera nommé pour un an avec le comité **conseil** de gestion **copropriété**.

Article 17 : Convocations

- L'assemblée générale ci dessus prévue ne sera valablement constituée que si tous les copropriétaires du complexe sont présents ou dûment convoqués.
- L'assemblée générale statutaire des copropriétaires de la résidence se tient chaque année aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations, durant le mois qui sera déterminé lors de la première assemblée générale.
- En dehors de cette réunion, les assemblées générales sont convoquées à la diligence du gérant **syndic**, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elles doivent l'être, en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins un/cinquième des parties communes générales.
- En cas d'inaction du gérant **syndic**, pendant plus de quinze jours, l'assemblée sera valablement convoquée par deux propriétaires.
- Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandées à la poste ou par lettres missives, remises par le gérant **syndic** contre accusé de réception.
- Les convocations contiennent l'ordre du jour, arrêté préalablement par celui qui convoque, tous les points de l'ordre du jour doivent être clairement indiqués dans les convocations.

Article 18 : Délibérations

- Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les points à son ordre du jour, toutes délibérations sur d'autres questions n'auraient pas force obligatoire.
- Tout copropriétaire pourra faire porter un point à l'ordre du jour à condition d'en avertir par écrit le gérant ~~syndic~~ quarante huit heures au moins avant la date fixée pour l'assemblée.

a) Quorum

- Sauf les exceptions pouvant résulter du présent règlement général de copropriété, toute assemblée générale pour être valablement constituée et apte à délibérer, devra réunir, cinq présences personnelles ou par représentation, soixante cinq pour cent au moins des quotités en copropriété de l'indivision concernée. (Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre de quotités présentes ou représentées, cette nouvelle assemblée sera convoquée dans un délai qui ne sera pas inférieur à dix jours ni supérieur à un mois.)
- Cependant, dans les cas spéciaux où le quorum est fixé aux trois/quarts des quotités en copropriété de l'indivision concernée, celui-ci devra toujours être atteint pour que l'assemblée soit valablement constituée.
- Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptés du total des dix millièmes intéressés, ceux appartenant à des indivisions ou à des nus propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire unique prévu à article 16 ci avant. La présente disposition s'applique à l'article 1/A dernier alinéa.

b) Votes constatation des décisions

- Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes générales au complexe, ou spéciales dans le groupe concerné.
- Sauf stipulation d'une majorité spéciale dans le présent règlement de copropriété, les décisions sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les membres de l'assemblée le demandant.
- Tout propriétaire intéressé peut consulter ce registre et toutes archives de gestion et en prendre copie, mais sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée pour leur conservation, et en présence du gérant ~~syndic~~ qui en a la garde.
- Les décisions sont notifiées aux propriétaires absente et non représentés au moyen de copies certifiées conformes par le président et adressées par simple lettre, dans les trente jours suivant l'assemblée.

Article 19 : Conseil de gérance copropriété

- Le bureau de l'assemblée, soit le président, le secrétaire et les deux assesseurs, forme le conseil de gérance ~~copropriété~~. Il existe un conseil de gérance ~~copropriété~~ par groupe. Le conseil de gérance ~~copropriété~~ du complexe sera composé par le président et le secrétaire de chacun des conseils de gérance ~~copropriété~~ de groupe.
- Celui-ci surveille la gestion du gérant ~~syndic~~, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les réparations indispensables mais non urgentes et veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

- Il délibère valablement si trois de ses membres sont présents et statuent à la majorité simple. En cas de parité de voix, celle du président est prépondérante. Le président du conseil de gérance copropriété du complexe sera choisi en son sein par ses membres.
- En cas de nécessité, le conseil de gérance copropriété peut être appelé par le gérant syndic, à prendre toutes mesures utiles ou nécessaires au déroulement harmonieux de la vie en commun.

Article 20

a) Gérance et service du complexe

- Il est fait appel par une assemblée générale aux services d'un gérant syndic choisi ou non parmi les copropriétaires. Il est chargé de la surveillance générale et notamment des réparations à effectuer aux choses communes.
- Jusqu'à l'expiration de la première année qui suit l'occupation effective du premier local privatif, le constructeur exercera cette gérance. Ensuite, l'assemblée générale procédera à la nomination d'un gérant syndic.
- Les attributions et fonctions du gérant syndic sont déterminées à la fin du présent règlement général de copropriété.

CHAPITRE IV – CHAPITRE II - SECTION III - CHARGES COMMUNES ET RECETTES COMMUNES

Article 21 – 38 : Généralités

- Les charges communes sont, d'une manière générale, tous les frais relatifs à la conservation, à l'entretien et à l'utilisation des parties communes et aux services communs.
- Ces charges sont réparties entre les copropriétaires en considération des droits de chacun, soit dans la copropriété de l'immeuble, soit de l'usage qui est fait des choses communes, le tout comme il est indiqué énonciativement et non limitativement aux articles 22 à 26 39 à 43 ci-après et également en fonction des clauses particulières figurant à l'acte de base.

Article 22 – 39 : Charges communes générales au complexe

- Parmi les charges communes générales au complexe sont rangées, sous réserve de ce qui est dit ci-après :
 - Les dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes générales, précisées à l'article 5 du présent statut à l'acte de base.
 - Les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du gérant syndic.
 - Les frais de consommation d'eau, d'électricité des compteurs communs, éventuellement les frais de chauffage des parties communes comme dit ci-après.
 - Les frais relatifs à la conciergerie, salaires, lois sociales, chauffage, eau, électricité, etc.
 - Les primes d'assurances suivantes, assurance du complexe contre les risques d'incendie, et risques accessoires dont les dégâts des eaux, assurances responsabilité civile diverses, notamment, du chef du bâtiment et de l'utilisation des ascenseurs, des

poulies servant aux emménagements et déménagements, assurance sur base de l'article 1386 de l'ancien Code civil.

- f) Tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes générales.
- g) Toutes les indemnités éventuellement dues par la copropriété générale.

- Les charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété de l'immeuble.

Charges incombant exclusivement aux propriétaires d'appartements :

- Les charges relatives aux parties communes spéciales de chaque aile du groupe appartements, parties communes spéciales définies à l'acte de base et à l'article 5 ci-avant à l'acte de base, sont supportées par les propriétaires des dites ailes au prorata du nombre de quotités qu'ils possèdent dans ces parties communes spéciales.
- Sont à ranger notamment parmi ces charges :
 - 1) les frais d'administration et de gérance du groupe ;
 - 2) les primes d'assurances relatives aux ascenseurs du groupe ;
 - 3) les frais relatifs à l'utilisation, la conservation, le nettoyage, l'entretien ou le renouvellement des parties communes spéciales à chacun des groupes ;
 - 4) tous les impôts et taxes qui peuvent grever les parties communes spéciales du groupe.
- Cette énumération étant exemplative et non limitative.

Charges incombant exclusivement aux propriétaires de garages et d'emplacements pour voitures

- Parmi ces charges, il convient de ranger, pour chacun des niveaux de garages :
 - 1) Les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement, afférents aux emplacements pour voitures (enduits, pavements, revêtements de l'aire de manœuvre et accès depuis la porte d'entrée).
 - 2) Les frais visés sub a) afférents aux appareillages, installations et conduites d'eaux et d'électricité desservant les garages et emplacements pour voitures.
 - 3) Les primes supplémentaires éventuelles de l'assurance de l'immeuble, découlant de l'existence des garages et des emplacements pour voitures et les primes spéciales de ceux-ci.
 - 4) Les frais de nettoyage des emplacements pour voitures et de leur aire de manœuvre jusqu'à l'accès à rue, pour un montant à déterminer par le gérant syndic.
 - 5) Les consommations d'électricité et d'eau des compteurs spéciaux aux garages et emplacements pour voitures.
 - 6) Les frais d'entretien et de réparation des canalisations et robinets à eau desservant lesdits garages et emplacements pour voitures.
 - 7) Une partie de la prime d'assurance responsabilité civile contre les accidents pouvant survenir dans les parties communes spéciales aux dits emplacements.
- Les charges susvisées seront réparties proportionnellement aux droits des propriétaires de garages et d'emplacements pour voitures dans l'indivision spéciale les concernant.

Article 23 40 : Frais de chauffage

- Les frais d'entretien, de réparation de conservation des installations de chauffage incombent aux propriétaires des biens privatifs proportionnellement aux quotités qu'ils possèdent dans les parties communes générales du complexe. Les propriétaires d'emplacements pour voitures n'interviendront pas dans ces frais dans la mesure où ces locaux ne possèdent pas de radiateurs.
- Les achats de combustible et leur paiement sont faits par le **gérant syndic** qui veillera à ventiler les achats faits pour le compte des copropriétaires suivant le groupe concerné.

Durant une période de dix ans prenant cours à la date de la première livraison de fuel dans l'immeuble, la fourniture de carburant sera exclusivement assurée par les soins de la société anonyme CHEVRON, comparante d'autre part à l'acte de base de la résidence, pour autant que cette société pratique le prix moyen de la concurrence, égal ou inférieur à celui réclamé par les autres grandes sociétés de distribution pétrolière. (obsolète)

Après cette période, lors du renouvellement du contrat de fourniture, à prix égal, préférence sera accordée à la société anonyme CHEVRON, ou à une société de son groupe. Encore d'utilité ? Non

a mis en forme : Surlignage

Article 24—41-

- Au sein de chaque groupe, leur coût est réparti entre les copropriétaires des divers biens privatifs, de la manière suivante :
 - 1) **trente pour cent** seront payés forfaitairement, à titre de charges communes, pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières, des calories perdues dans la cheminée, et dans les colonnes montantes et descendantes
 - 2) **septante pour cent** seront répartis entre les copropriétaires susvisés comme suit :
 - Chaque trimestre, les dépenses de chauffage seront réparties entre les copropriétaires en fonction de leurs quotités et payées par ceux-ci à titre de provision.
 - Une fois par an, les compteurs de chaleur seront relevés par un spécialiste et la ventilation du compte de chaque propriétaire sera établie en fonction des indications figurant à ces relevés et compte tenu des provisions versées.
 - Le chauffage fonctionnera suivant les périodes à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires, ou sera commandé par une sonde atmosphérique.

Toutes modifications aux répartitions ci-avant devront réunir la majorité prévue à l'article 1/A du présent statut légal de 4/5ème

Article 25—42 : Répartition des frais d'ascenseurs

- L'usage des ascenseurs et la répartition de la consommation d'énergie électrique qui en découle, les frais relatifs aux ascenseurs notamment les frais d'entretien, de conservation,

de réparation et de renouvellement des cabines, des portes palières, des machineries, le remplacement des câbles, des patins de freins, des fusibles, l'abonnement d'entretien des ascenseurs, l'assurance en responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation des ascenseurs etc. seront supportés par les propriétaires des ailes du groupe appartements, en ce qui concerne leurs ascenseurs, proportionnellement aux quotités qu'ils possèdent dans l'indivision concernée.

Article 26 - 43 : Réparations - Reconstruction

- Les réparations aux parties communes générales ou spéciales sont de trois ordres :

1) Les réparations urgentes

Elles pourront être décidées et commandées par le gérant syndic seul, qui en surveillera l'exécution, il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable.

Dans cette catégorie, entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux des toitures, arrêt dans le fonctionnement de l'ascenseur et autres appareillages communs, court circuit, etc.

2) Les réparations indispensables, mais non urgentes et les travaux d'entretien courants

Réparations et travaux indispensables, mais non urgents

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par le conseil de gérance copropriété qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'assemblée générale concernée.

3) les réparations dites onéreuses Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

(c'est à dire celles dont le coût dépasserait le tiers de la valeur de l'immeuble) ou même la reconstruction totale de l'immeuble, elles ne pourront être décidées que par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article 1/A du présent règlement général de copropriété sous réserve de l'application de l'article 42/2 ci-après.

Article 27 - 44

- Les propriétaires devront donner accès par leurs propriétés privatives ou dans celles-ci pour toutes réparations, nettoyage, entretien et surveillance des choses communes.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus de vingt-quatre heures, ils devront en aviser le gérant syndic et lui faire connaître l'endroit, situé dans l'agglomération liégeoise, où ils déposeront un jeu complet des clés de leur bien privatif, auquel le gérant syndic serait autorisé à avoir accès en cas de nécessité.

- Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter sans indemnité, les échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien, nettoyage et réparations, notamment en vue des peintures et du recrépissage des façades, réparations aux toitures etc.
- Dans le cas où un propriétaire ou occupant augmenterait les charges communes pour son usage personnel ou par son fait il devra supporter seul cette augmentation.

- L'importance de celle-ci sera déterminée à défaut d'éléments précis, par le conseil de gérance l'assemblée générale, statuant en dernier ressort.

Article — 45 : Téléphone

- Si un téléphone commun est placé, les propriétaires ou occupants qui le désirent pourront s'y raccorder et les frais seront répartis entre les usagers.
- La décision de placer un téléphone commun devra être prise en assemblée générale. Une prise de téléphone de la régie est prévue dans chaque bien privatif autre que les emplacements pour voitures.
- | - Dans le cas où l'assemblée générale déciderait l'installation d'un appareil de type taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais, autres que les communications, feront partie des charges communes générales et seront supportés par parts égales par tous les propriétaires de biens privatifs.

Article 29 — 46 : Consommation d'eau - d'électricité

- En principe, chaque propriété privative dispose de raccordements avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau, et d'électricité. Les propriétaires et usagers paieront et supporteront, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien et la réfection des compteurs ainsi que les consommations y indiquées.
- Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour un groupe, la dépense qui en résulterait et l'entretien, feraient partie des charges communes propres à ce groupe. Les consommations seraient réglées par le gérant syndic et réparties entre les usagers, sur base des compteurs à placer éventuellement ou de toute autre manière à décider en assemblée générale.

SECTION IV - ASSURANCES

Article 30 — 47

- Toutes les assurances concernant l'ensemble du complexe ou l'un des groupes le constituant et dont il est spécialement question ci-après, devront être souscrites par le gérant syndic auprès d'une bonne compagnie belge.
- Pour ces contrats, cette société devra appliquer le tarif qu'elle pratique habituellement sur le marché liégeois pour des risques de nature similaire.

Toutefois, le propriétaire de la Station-Service se réserve d'assurer seul et à ses frais, auprès d'une compagnie de son choix les risques afférents aux biens privatifs qu'il possède dans l'immeuble. Toutefois, il supportera la surprime qui serait éventuellement réclamée à la copropriété compte tenu de l'activité particulière exercée dans la dite station. **Encore d'utilité ? On laisse cette référence**

a mis en forme : Surlignage

a mis en forme : Couleur de police : Rouge, Surlignage

Article 31 – 48 : Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble

- Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue dans le but de couvrir la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 de l'ancien Code civil) et de ses accessoires et de garantir tous les occupants et propriétaires ainsi que tous tiers.
- Elle sera souscrite par les soins du gérant syndic pour des capitaux suffisants.
- Les primes constitueront des charges communes.

Article 32 – 49 : Assurance contre les accidents de travail et autres

- Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du gérant syndic, contre les accidents de travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour compte des copropriétaires.
- Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue par les soins du gérant syndic contre les accidents qui pourraient survenir dans les parties communes à toutes personnes (propriétaires, occupants, visiteurs et fournisseurs etc.) ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des poubelles, verglas, neige etc.
- Elles seront souscrites par les soins du gérant syndic pour des montants suffisants.
- Les primes constitueront des charges communes générales ou spéciales.

Article 33 – 50 : Assurance utilisation des ascenseurs

- Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du gérant syndic contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation des ascenseurs que la victime soit un occupant de l'immeuble ou un propriétaire, une personne au service de l'immeuble ou un étranger.
- Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.
- Elle sera souscrite par le gérant syndic, pour un montant suffisant.
- Les primes constitueront des charges communes aux propriétaires des étages desservis par les ascenseurs et seront réparties d'après leurs droits dans la copropriété.

Article 34 – 51 : Assurance incendie et reconstruction

- La résidence devra toujours être assurée régulièrement contre l'incendie et les risques accessoires par les soins et sous la responsabilité du gérant syndic, pour une durée de dix ans maximum et pour des montants suffisants.
- L'assurance devra toujours couvrir fondations exclues, des sommes suffisantes pour garantir la reconstruction de l'immeuble, elle sera faite « valeur à neuf ».
- Par exception, l'assemblée générale, sous réserve de vérification des capitaux assurés, sera tenue de respecter le premier contrat d'assurance incendie souscrit par le compte commun, dès le commencement des travaux, par le constructeur.

Article 35 52

Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires constitueront des charges communes générales.

Article — 53

- L'assurance, tant des choses privatives, à l'exception des meubles, que des choses communes, sera faite pour tous les copropriétaires, et par les soins du **gérant syndic**, contre l'incendie, la foudre, les explosions de tous genres, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, les recours des voisins et les pertes de loyers.
- La police souscrite tiendra éventuellement compte des risques résultant de l'existence des garages dans l'immeuble, et les surprimes qui en découleraient, incomberaient aux propriétaires d'emplacements pour voitures ou des garages.
- Le **gérant syndic** devra faire, quant à l'assurance de la résidence, toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes et les portera en compte de la communauté.
- Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, si besoin est, et de signer tous contrats documents, déclarations et pièces nécessaires.

Article 37 54

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices. Il en supportera le coût éventuel.

Article 38 55

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

Article 39 56

- Chaque occupant doit assurer personnellement à ses frais, son mobilier contre tous risques.
- Il devra justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes, à toute demande du **gérant syndic**.

Article 40 57

Chaque propriétaire ou occupant peut en outre contracter à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

Article 41 58

- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Article 42 59

- En cas de paiement d'indemnités, leur utilisation sera réglée de la manière suivante

1) Le sinistre est partiel

Le gérant syndic emploiera l'indemnité à la remise des lieux sinistrés en bon état :

a) si l'indemnité est insuffisante

Le supplément sera recouvré par le gérant syndic à charge des copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré.

b) si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état.

L'excédent sera acquis aux propriétaires dans la même proportion.

2) Le sinistre est total

L'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article 1/A du présent statut.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des quotités de chacun, dans les parties communes générales et exigibles dans les trois mois de l'indemnité qui aura déterminé ce supplément avec les intérêts au taux de six pour cent pour tout retard après l'expiration de ce délai.

Si l'assemblée décide la reconstruction de l'immeuble les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient votés contre la reconstruction, seront tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de la cession, à défaut d'accord entre les parties sera fixé par deux experts nommés par le président du Tribunal civil de Liège, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente, avec faculté pour les deux experts de s'adjointre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix de ce troisième expert, il sera nommé de la même façon. La décision du collège des experts sera définitive et sans appelé.

Le prix de la cession sera payable et exigible à raison d'un tiers comptant à la passation de l'acte notarié et, pour le surplus, par tiers d'année en année avec intérêts au taux de six pour cent, payable en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation, seront répartis entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes générales.

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

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

- L'assemblée générale décide de la démolition et de la reconstruction totale de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

La décision est prise au minimum à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

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

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

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

Article 43—60

1. Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs biens privatifs, il appartiendra à ceux-ci de les assurer à leurs frais, à la compagnie assurant l'immeuble.
Ils pourront aussi les assurer sur la police générale à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuels.
2. Dans le cas d'assurance complémentaire souscrite par des propriétaires (article 4o ci-avant) comme dans le cas d'assurance des embellissements faits par eux, ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être alloué et en disposeront à leur gré.

Article 44—61

- Comme il est dit plus haut, pour la police incendie souscrite par le constructeur dès le début des travaux, l'assemblée générale, sous réserve de vérification des capitaux assurés, sera tenue de respecter les premiers contrats d'assurances couvrant tous les risques prévus au présent règlement souscrits par le constructeur.
- Il en sera de même pour les contrats d'entretien des appareils communs.

SECTION V - Recettes communes - Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve

Article 45—62

Recettes

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes générales, elles seront acquises à chacun des propriétaires proportionnellement à ses droits dans l'indivision générale. Il en est de même pour les recettes effectuées à raison de parties communes spéciales qui seront réparties proportionnellement aux droits dans l'indivision spéciale concernée.

Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve

- Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.
- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

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

A. Fonds de réserve

En outre, moyennant accord du conseil de gérance copropriété, le gérant syndic peut constituer un Ce « fonds de réserve », qui sera alimenté par des cotisations payées par chaque propriétaire.

Le montant de ces cotisations sera fixé par le conseil de gérance copropriété et la hauteur du fonds de réserve seront déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés.

Ce fonds reste acquis à la communauté, même en cas de revente d'un bien privatif. Il sera déposé par les soins du gérant syndic en un compte bancaire ouvert au nom des copropriétaires qui se verront crédité des intérêts produits par ce compte.

Sauf décision d'assemblée générale, le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est à dire au paiement des travaux incomptant toujours à un propriétaire (et non à un locataire) exemples : peintures extérieures des façades, remplacement de la chaudière de la chaufferie, réparations au gros œuvre de la toiture, réparations ou peintures de la cage d'escalier ou à l'achat de matériel commun destiné à améliorer le confort de la résidence ou sa sécurité (extincteurs, adoucisseurs, etc.)

 Le propriétaire de la station-service n'interviendra dans les dépenses engagées sur le fonds de réserve que dans la mesure où celles-ci présentent une utilité ou un intérêt quelconque pour ladite station. Toujours d'actualité ? Oui

- L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.
- Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.
- Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale ; le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

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

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

Caisse commune-toujours d'actualité ? Plus d'actualité à supprimer

B.

Il est constitué par les propriétaires de biens privatifs une caisse commune destinée à pourvoir à tous besoins urgents. Ce fonds ne sera jamais inférieur à vingt francs par dix millièmes.

Les appels de fonds se feront proportionnellement aux dix/millièmes possédés par les copropriétaires dans les parties communes générales fixées à l'acte de base.

Le gérant syndic ouvrira un compte de chèques postaux ou un compte en banque sous son nom et avec la mention « gérance de la résidence CLEMENCEAU ».

Remarque générale quant aux sections III/IV/V

Article 46 63

Les répartitions des charges et des recettes communes, telles qu'elles sont établies aux SECTION III-IV-V du présent statut, ne peuvent être modifiées que par des décisions de l'assemblée de tous les copropriétaires intéressés, prises dans les conditions légales de présence et de majorité prévues à l'article 1/A ci avant

SECTION VI - Destination des locaux

~~La résidence CLEMENCEAU est constituée ainsi que dit ci avant, outre des emplacements parking pour voitures de deux groupes :~~

- 1) le groupe station à usage de station service ;
- 2) le groupe appartements destinés à servir d'habitation, ou peuvent être affectés à usage de bureaux, dans le sens le plus large du terme, y compris cabinet de médecins et dentistes, ou locaux commerciaux Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble.

~~S'il s'avérait que l'occupation à titre professionnel de la résidence entraîne des dépenses supplémentaires d'entretien de l'immeuble, celles-ci seraient supportées par les occupants à titre professionnel. Le coût desdites dépenses et leur répartition seraient dans ce cas, déterminés souverainement par le conseil de gérance copropriété. Les dispositions du présent article ne peuvent être modifiées que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant dans les conditions de présence et de vote de l'article 1/A du présent statut prévues à l'acte de base. Jusqu'à la vente du dernier bien privatif, le constructeur se réserve le droit de modifier seul les dispositions du présent article, maisons de repos exclues.~~

CHAPITRE III – Règlement d'ordre intérieur

SECTION I - OCCUPATION

Article 47

- Il est arrêté entre les copropriétaires du groupe locaux résidentiels/appartements, un règlement d'ordre intérieur applicable à l'immeuble, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 1/B du présent statut, à l'exception toutefois des articles 50/51/52/54/55/56 qui ne pourront être modifiés que par ladite assemblée, statuant dans les conditions de présence et de vote de l'article 1/A.
- Toutes les modifications devront être consignées dans le « livre de gérance » tenu par le gérant syndic.
- En cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif ; l'existence du règlement d'ordre intérieur devra être porté à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer, au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé connaître ce règlement par le seul fait de son occupation.

- Le gérant ~~syndic~~ tiendra à la disposition de tout intéressé, un exemplaire du règlement général de copropriété et du règlement d'ordre intérieur. Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.
- Les dispositions du présent chapitre ne sont d'application pour le groupe locaux professionnels que dans la mesure où les règles édictées ont pour objet la vie en commun dans un complexe constituant une entité architecturale ou que lorsqu'elles visent expressément les locaux professionnels.
- Sous les réserves ci avant, l'assemblée des copropriétaires du groupe locaux professionnels pourra adopter son propre règlement d'ordre intérieur dont les dispositions ne pourront en aucun cas être en contradiction avec celles contenues au présent chapitre, à moins qu'elle ne décide de se référer purement et simplement aux règles ci dessus.

Article 48

- Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter celui ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de ~~personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)~~
- Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la résidence ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.
- Ils ne pourront faire, ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio et de télévision est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommoder les autres occupants de la résidence et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.
- Si l'est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Article 49 : Baux

- Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages intérêts, la déchéance du bénéfice du bail, aux torts du titulaire, et à l'expulsion immédiate de celui ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.
- Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.
- Tous pouvoirs sont ici donnés au conseil de gérance ~~copropriété~~ pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution.

Article 50

~~Les propriétaires ou leurs ayants cause, devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de police, de voirie, ou des règlements communaux.~~

Article 51

~~Chaque bien privatif ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.~~

SECTION II – ASPECT

Article 52

- ~~— Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade à rue, ni enseignes, ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant, ni garde-manger, linge et autres objets.~~
- ~~— Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres en façade.~~
- ~~— Aucun autre emblème que ceux du pays ou de la région ne peuvent être arborés sans l'autorisation du conseil de gérance **copropriété**. Toutefois, si des locaux sont affectés à usage de consulat, le consul pourra arborer son drapeau national dans le cadre des usages internationaux en vigueur.~~
- ~~— Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privatifs est autorisé.~~

Article 53

- ~~— Tout occupant à titre professionnel pourra apposer une enseigne ou plaque professionnelle d'un modèle uniforme dans le hall ou sur la façade.~~
- ~~— Des porte noms ou porte firmes, d'un modèle à établir par l'architecte de l'immeuble, pourront également éventuellement être placés à l'entrée de chaque bien privatif.~~
- ~~— Tout occupant à titre professionnel ou commercial dans le sens le plus large, pourra faire la publicité nécessaire à l'intérieur de ses locaux, lumineuse ou non aux emplacements réservés à cet effet et indiqués au plan de la façade annexé à l'acte de base, le tout sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.~~
- ~~— La publicité sera réalisée d'une façon uniforme et soumise pour accord préalable au conseil de gérance **copropriété**.~~
- ~~— Le droit de faire de la publicité sur la toiture est expressément réservé au constructeur qui aura le droit de la céder gratuitement ou à titre onéreux, en tout ou en partie à telle personne physique ou morale de son choix.~~
- ~~— Il est encore précisé que :~~
 - ~~a) cette enseigne devra être placée de telle manière (notamment avec un recul suffisant par rapport aux façades des appartements du dernier étage) qu'elle n'occasionne pas d'inconvénient aux autres biens privatifs.~~
 - ~~b) tous inconvénients que pourraient subir les copropriétaires du chef de l'existence et du fonctionnement d'enseignes devront être immédiatement supprimés par leurs propriétaires ou utilisateurs à première demande formulée par le gérant **syndic** ou le conseil de gérance **copropriété**, à peine de suppression du fonctionnement jusqu'au moment où satisfaction aura été donnée.~~

c) les propriétaires ou utilisateurs de ces enseignes auront la charge de la réparation de tous dégâts causés par le placement, l'entretien et la réparation de celles-ci ; ils devront supporter les frais et honoraires de tous hommes de métier que le conseil de gérance copropriété aura le droit de désigner pour surveiller ces travaux et constater leur exécution conforme aux règles de l'art.

d) ils devront en outre assurer à leurs frais, tous risques quelconques pouvant résulter pour la copropriété de l'existence des enseignes lumineuses et en justifier au conseil de gérance copropriété.

Il est prévu que la société anonyme CHEVRON pourra procéder au placement de toute publicité lumineuse ou autre nécessaire ou utile à l'exploitation de la station service, à savoir modular sign, hall marks, etc. sur la partie de la façade de l'immeuble située entre le trottoir et la partie supérieure de l'avant de la station service et sur le mur mitoyen gauche face à l'immeuble en surplomb sur le trottoir et sur une hauteur de six mètres cinquante centimètres maximum.

SECTION III - ENTRETIEN

Article 54

- Les travaux de peinture aux façades, tant à rue, que postérieure, y compris les châssis, garde corps et persiennes, ainsi que les travaux de peinture aux parties communes intérieures, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale des copropriétaires et 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 et de manière à ce que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien,

Article 55

Le gérant syndic devra faire procéder régulièrement au ramonage des cheminées de l'immeuble, ces frais seront mis à charge de la copropriété de l'immeuble.

SECTION IV - ORDRE INTÉRIEUR

Article 56

- Les parties communes d'une façon générale, notamment : hall d'entrée, escaliers, couloirs, paliers, devront être maintenus libres en tout temps. Les portes de l'immeuble doivent être maintenues fermées en permanence.
- Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit.
- Le stationnement des vélos, y est interdit. Les voitures d'enfants devront être remisées dans le local prévu à cet effet.
- On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves privées.
- Le bois et le charbon doivent être remontés avant dix heures du matin.
- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirages de chaussures etc.
- Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs, de façon à maintenir une hygrométrie ambiante dans leurs locaux privatifs et d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

Article 57

- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques et ce, pour autant que ces animaux ne troubent pas la tranquillité ou le repos des autres occupants de la résidence.
- Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux, seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.
- Le gérant ~~syndic~~ possède tous pouvoirs de police nécessaires pour prendre toutes dispositions utiles au cas où les animaux susvisés troubleraient le repos ou la tranquillité dans l'immeuble.
- Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale est tenu d'en aviser ses voisins immédiats et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage d'escalier lors des départs.
- Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes. Il est interdit d'utiliser dans l'immeuble des bombonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres qu'en métal rigide.

Article 58 : Usage des appareils communs

- L'usage des appareils communs et de chauffage, l'emploi de l'ascenseur et du téléphone, ainsi que de tous les appareils à l'usage commun des propriétaires, si ces appareils existent, seront réglementés par l'assemblée des copropriétaires intéressés.
- L'utilisation des ascenseurs pour les déménagements est absolument interdite.

Article 59 : Dispositions particulières pour les garages

- Les présentes dispositions ne concernent pas la partie station-service.
- Les propriétaires et usagers des garages devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile. L'avertissement sonore est interdit et l'appel des phares est obligatoire. Ils supporteront chacun la réparation des dégradations commises par leurs propres manœuvres.
- Il est interdit à tout propriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur de son garage, des matières inflammables. La masse des copropriétaires de l'immeuble ne sera jamais responsable du vol éventuel dans les garages et, en aucun cas, responsable des dégradations provenant de tiers ou même d'occupants en raison de l'usage du garage et des manœuvres faites à cet effet ; les utilisateurs des garages ont l'obligation de veiller à la fermeture des portes de leur garage.
- L'emploi des avertisseurs et l'échappement libre sont strictement interdits. Le garage de scooters ou motocyclettes peut être autorisé par le gérant ~~syndic~~ qui veillera à ce que ces véhicules soient rentrés et sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.
- Les propriétaires et usagers des garages devront scrupuleusement respecter les mesures qui seraient prises à l'assemblée générale ou par le gérant ~~syndic~~, pour assurer la sécurité des garages et éviter les risques d'incendie et d'explosion.
- Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires de l'immeuble.
- Les propriétaires de garages et leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de la police et de voirie.

SECTION V – GÉRANT SYNDIC

Article 60

- Le gérant **syndic** est chargé de la surveillance. Il peut démissionner moyennant préavis de trois mois au conseil de gérance **copropriété**. L'assemblée générale peut mettre fin à son mandat pour faute ou négligence lui signalée par le conseil de gérance **copropriété**.
- Si le gérant **syndic** est un des copropriétaires et n'est pas appointé, il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue de ses écritures.
- En principe, le mandat du gérant **syndic** est salarié.
- Le montant des appointements est fixé par l'assemblée générale et est à charge de chaque propriétaire, la répartition se faisant par bien privatif.

Article 61

- Le gérant **syndic** prend les mesures nécessaires pour assurer le gardiennat de la résidence. Il prendra également toutes mesures utiles pour tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs, escalier, accès, poignées et ferrures de la porte d'entrée, vitrage de l'escalier, paliers et hall d'accès à l'ascenseur, pour assurer l'évacuation des ordures ménagères et l'entretien des trottoirs.

Article 62

- Le gérant **syndic** a dans ses attributions :
 - a) l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrages préposées à l'entretien des parties communes et la surveillance de leur travail.
 - b) L'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement général. À cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours serait nécessaire.
 - c) L'encaissement des recettes provenant des choses communes.
 - d) Le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs et notamment :
 - L'entretien constant des installations des ascenseurs de chauffage des parties communes et de distribution d'eau chaude.
 - L'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le conseil de gérance **copropriété** ou par l'assemblée intéressée.
 - e) La tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire.
 - f) La répartition entre les copropriétaires des dépenses communes, la gestion de la caisse commune de la résidence et du fonds de réserve dont il sera question ci-après.
 - g) L'instruction des contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques.
- Il fait rapport à l'assemblée générale ou spéciale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, ces mesures seront prises soit par le gérant **syndic**, soit par le conseil de gérance **copropriété**, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.
- h) Dans le cas où le gérant **syndic** viendrait à constater des manquements graves de la part de locataires de biens privatifs, aux dispositions du règlement général de copropriété, ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible de la résidence, ou à nuire aux cooccupants, il aura le droit d'en aviser lui-même par lettre

~~recommandée le propriétaire, en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le gérant syndic aura le droit de se substituer à lui et de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation de la résidence, après en avoir référé au conseil de gérance copropriété.~~

- i) Il représente la copropriété générale ou spéciale dont il est l'émanation, en justice, tant en demandant qu'en défendant. À cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement, en signant les présentes ou son acte d'acquisition, mandat irrévocable au gérant syndic en fonction.

Toutefois, le gérant syndic ne pourra intenter une action ou y défendre si la valeur du litige dépassait cinquante mille francs, sans une décision préalable de l'assemblée générale, prise à la majorité simple, la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

Article 63

Le gérant syndic présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager de l'immeuble, qui lui rembourse sa part de dépenses. Il tiendra une comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

CHAPITRE V – Actions en justice

Article 64 :

- a) L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.
Nonobstant l'article 3.86 §3 du Nouveau Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.
- b) Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.
Il décide seul de toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires pour récupérer les charges.
- c) Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.
- d) Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

- e) Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le Juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le Juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.
- f) Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.
Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.
- g) Tout copropriétaire peut également demander au Juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.
- h) Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.
Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.
- i) Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux points g) et h), et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.
- j) Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier :
 - 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
 - 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- k) Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au Juge, afin que celui-ci substitute à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.
- l) Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres

copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

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

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

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

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

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

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif,

dans lequel les coordonnées du Notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au Notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

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

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

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

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

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

CHAPITRE VI - Procédures judiciaires - Honoraires et dépens

Article 65

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

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

CHAPITRE VII - Solidarité pour le paiement des charges

Article 66

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

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

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

Article 67

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

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

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

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

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

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

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

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

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

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

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

- En cas de transmission de la propriété d'un lot :
 - le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes;

- le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;
- sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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

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

CHAPITRE IX - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des relevés

Commenté [LD3]: Déjà repris ci-avant

Article 68

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

Article 64

Non-paiement des relevés

À l'exclusion de la période de juillet et août, un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. À défaut de régler son dû dans le délai impartis, le compte sera majoré de cent francs par quinzaine de retard au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

L'AG du 3.3.1986 a décidé de porter les intérêts de retard à 500€/mois commencé pour

toutes sommes dues

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

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

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

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

Le coût :

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

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

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

Remarque Obsolète

- Jusqu'à la réception provisoire de biens privatifs représentant septante pour cent des quotités dans les parties communes générales, le constructeur participera au même titre que les autres copropriétaires, aux charges et frais communs, et ce, au prorata des quotités dans les parties communes générales afférentes aux appartements invendus.

- Dès que cette réception aura eu lieu, le constructeur n'interviendra plus dans les frais et charge de la communauté qui seront alors répartis entre les seuls acquéreurs de biens privatifs.

- Dans le cas où le fonds commun est insuffisant et que le gérant syndic fait des avances de fonds (quand il n'y a pas de provisions versées), les majorations pour retard restent acquises au gérant syndic.

- En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, le gérant syndic pourra :

* bloquer les vannes de distribution d'eau, et d'électricité du défaillant. !

* Il scellera ces vannes de son sceau et si le propriétaire défaillant brise ces sceaux, il sera passible d'une amende de mille francs par scellé brisé, à verser au fonds commun, sans préjudice des poursuites judiciaires.

~~Toutes autres mesures coercitives seront éventuellement prises par le conseil de gérance copropriété.~~

- La présente clause ne pourra jamais être réputée comminatoire, ni être entravée dans son exécution, l'intérêt commun exigeant des paiements réguliers.
- Durant la carence du défiant, les autres copropriétaires seront tenus, ~~après décision d'AG~~, de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, et ce, après trente jours de carence.
- Si le bien privatif est loué, le propriétaire sera réputé responsable de la carence de son locataire. Le gérant ~~syndic~~ sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.

CHAPITRE X : Divers

Article 69

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

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

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

Article 70

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

CHAPITRE IV - Dispositions diverses

Article 65 - 71 : Désaccord - Procédures

- 1) En cas de désaccord entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux, et le ~~gérant syndic~~, au sujet de l'interprétation du statut de la résidence ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires intéressés.

Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'assemblée, il sera soumis ~~au choix de l'assemblée soit à un arbitre, soit aux tribunaux de Liège~~, chaque partie faisant élection de domicile en l'immeuble.

- 2) Au cas où le conflit opposerait les divers groupes entre eux, ou des propriétaires de groupe différents entre eux, ou certains des propriétaires de groupes distincts, la question sera soumise ~~au comité de gérance à l'assemblée générale du complexe entier~~. À défaut de

décision unanime de ce comité, le litige sera tranché par justice ou par un arbitre statuant en amiable compositeur.

Article 66 Obsolète

Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions entre le propriétaire privatif, l'architecte de l'immeuble et le constructeur de celui-ci.

Article 67 72

- Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) restera annexé à l'acte de base de la résidence avec lequel il forme un tout et sera transcrit avec lui.
- Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèderont un droit de quelque nature que ce soit dans la résidence.
- Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété ou de jouissance affectant tout ou partie de l'immeuble.
- Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance desdits règlement par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leurs forme et teneur, par tous les héritiers et successeurs à tout titre quelconque indivisiblement entre eux.

Article 68 73

- Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile à Liège, cette élection de domicile sera attributive de juridiction.
- À défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue dans la résidence.

Article 69 74

- Les copropriétaires seront censés connaître parfaitement
 - a) les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre a été complétée et modifiée par les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020., complétant les dispositions du Code civil, relatives à la copropriété, loi à laquelle ils entendent se référer, pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent acte.
 - b) les droits et obligations résultant des conventions faites par le présent acte de base et qui sont la contre partie des avantages et inconvénients résultant de la copropriété.
 - c) les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et ses arrêtés d'exécution auxquels ils entendent se référer pour ce qui n'est pas réglé par le présent acte.

Acte modificatif 26/01/77

Quai du Roi Albert, 20-26 – 4020 Bressoux

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-SEPT

LE VINGT-SIX JANVIER

Par devant maître Michel KLEINERMANN Notaire à la résidence de Liège.

ONT COMPARU :

- 1) La société de personnes à responsabilité limitée « ENTREPRISES MICHEL WOLF ET FRÈRE », ayant son siège social à Liège, avenue Blondin n° 23/011, inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 93.245, constituée par acte authentique du Notaire PRÉVINAIRE, le dix-neuf janvier mil neuf cent soixante-deux, publié aux annexes du Moniteur belge du trente et un janvier mil neuf cent soixante-deux, sous le numéro 2354 modifiés par acte du même Notaire soussigné, en date du neuf septembre mil neuf cent soixante-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-trois septembre mil neuf cent soixante-cinq, sous le numéro 29201, modifiés par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés suivant procès-verbal dressé par le même Notaire le huit octobre mil neuf cent soixante-neuf, publié aux dites annexes du Moniteur belge du vingt-cinq octobre suivant, sous le numéro 2656-8, modifiés par acte du Notaire PRÉVINAIRE en date du quinze octobre mil neuf cent septante, publié aux annexes du Moniteur belge du quatre novembre suivant, sous le numéro 2990-2. Ici représentée conformément l'article 16 des statuts sociaux par Monsieur Michel WOLF, gérant de la société, demeurant à Liège, avenue Blondin 23/101.
- 2) Les propriétaires de biens privatifs composant la résidence Clémenceau, dont question ci-après, mieux qualifiés in fine des présentes, ici représentées par Mademoiselle Fabienne Camille Marie Louise FAIVRE, secrétaire, demeurant à Chaudfontaine, rue de la Béole 15, en vertu d'une procuration figurant dans leurs titres de propriété ci-après vantés.

LESQUELS comparants ont tout d'abord exposé ce qui suit :

- Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné en date du onze septembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège » (**depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale**) « , le onze octobre suivant, volume 3010, n° 3, acte dénommé acte de base auquel était annexé un règlement de copropriété, a été établi le statut immobilier d'un complexe dénommé « **résidence Clémenceau** » sis quai du Roi Albert 20/26 à Bressoux.
- Aux termes dudit acte, le constructeur du complexe, la SPRL Michel WOLF et frère comparante sub 1) s'est notamment réservé le droit (chapitre II - section D ; remarques f) Modifications en cours de construction a) modification dans la configuration des parties communes générales et spéciales et privatives de la résidence) « de modifier la configuration, la composition et la surface des parties privatives et communes composant la résidence, ainsi que l'implantation et la numérotation des caves et emplacements pour voitures et la dénomination des appartements et studios » et cela, « si les impératifs de la construction ou des ventes le requièrent, ou si une modification était imposée en cours de construction par l'une ou l'autre administration ou régie compétente ».

- Les copropriétaires ont accepté dans leur acte d'achat d'être subrogés dans tous les droits et obligations résultant de l'acte de vente et ils ont donné mandat à Mademoiselle Faivre, aux fins de les représenter aux fins de :

« signer tous actes modificatifs et/ou rectificatifs du statut immobilier précité, ainsi que du règlement général de copropriété de la résidence et notamment ceux qui auraient pour effet de permettre l'érection d'un ou plusieurs étages supplémentaires, ou la création d'intercommunication avec des complexes voisins, ou la modification de la consistance de la surface ou de la configuration des parties communes, notamment par agrandissement des parties communes au détriment des biens privatifs, avec l'accord de leurs propriétaires, ou création de nouveaux biens privatifs au détriment des parties communes, avec réduction des quotités précisées ci-avant dans la copropriété générale ou spéciale, sans réduction du prix ci-avant fixé ».

Cet exposé fait, les comparants ont recus le Notaire soussigné d'acter authentiquement les modifications suivantes, à l'acte prévanté du onze septembre mil neuf cent septante-trois.

- I. ~~Il est créé au niveau de l'entresol de la résidence deux emplacements parkings supplémentaires qui porteront les numéros 41 et 42 et un local femme d'ouvrage avec évier et un local WC.~~
~~En conséquence, le CHAPITRE II de l'acte de base – Description de la résidence – III Parties privatives, b) au niveau du rez-de-chaussée 2) est remplacé par le texte suivant :~~
~~« À l'arrière, dans le garage collectif, situé au rez-de-chaussée, vingt et un emplacements parkings pour voitures numérotés de 1 à 21 et dans le garage collectif situé à l'entresol au niveau plus deux mètres trente centimètres, vingt et un emplacements parkings pour voitures numérotés 22 à 42. L'emplacement numéro 42 ne pourra jamais excéder en surface les cotes portées au plan soit un mètre septante à partir de la colonne en béton armé sur trois mètres septante et le véhicule stationné sur cet emplacement ne pourra en aucun cas excéder ces limites. Le gérant syndic et/ou le comité de gérance copropriété, seront chargés de faire respecter cette interdiction.~~
- II. ~~Les quotités dans les parties communes générales aux emplacements parkings pour voitures de l'entresol, sont modifiées de la manière suivante :~~
 - a) ~~Quotités dans le terrain~~
~~Les emplacements numérotés 22 à 40 et 42, chacun cinquante six/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes, soit au total : onze-cent vingt/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes..... 1.120~~
~~L'emplacement parking numéroté 41 : cinquante-huit/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes 58~~
 - b) ~~Quotités dans les parties communes générales~~
~~Les emplacements numérotés 22 à 40 et 42, chacun dix-huit/dix, soit au total trois cent soixante/cent millièmes..... 360~~
~~L'emplacement numéroté 41 : vingt/dix millièmes..... 20~~
 - c) ~~Quotités dans les parties communes spéciales~~

Les emplacements numérotés 22 à 40 et 42, chacun dix huit/huit centièmes, soit au total : trois cent soixante/huit centièmes..... 360
L'emplacement numéroté 41 : vingt/huit centièmes 20
 En conséquence, le CHAPITRE III de l'acte de base est modifié de la manière suivante :

1. A. Quotités dans le terrain, 3) groupe garages est remplacé par le texte suivant :

3) groupe garages : 2.430/89.618èmes.
Chacun de vingt et un emplacement pour voitures sis au rez-de-chaussée : soixante-deux/quatre vingt neuf mille six cent dix huitièmes, soit au total : treize cent deux/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes 1.302
Chacun des vingt emplacements pour voitures sis à l'entresol, numérotés de 22 à 40 et 42 : cinquante six/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes, soit au total : onze cent vingt/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes 1.120
L'emplacement pour voiture sis à l'entresol numéroté 41 : cinquante huit/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes..... 58
Soit au total : deux mille quatre cent quatre vingt/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes..... 2.480/89.618

2. B. Quotités dans les parties, communes générales, à l'exception du terrain, 3) groupe garages est remplacé par le texte suivant :

3) groupe garages :
Chacun des vingt et un emplacements pour voitures du rez-de-chaussée :: vingt/dix millièmes, soit au total : quatre cent vingt/dix millièmes 420
Les emplacements pour voitures numérotés 22 à 40 et 42 de l'entresol, chacun : dix huit/dix millièmes, soit au total : trois cent soixante/dix millièmes 360
L'emplacement pour voiture numéroté 41 de l'entresol : vingt/dix millièmes 20
Soit au total : huit cents/dix millièmes 800/10.000èmes

2. C. quotités dans les parties communes spéciales 3) groupe garages est remplacé par le texte suivant :

3) groupe garages :
 Les parties communes spéciales du groupe garage sont divisées en huit cents/huit centièmes de la manière suivante :
Chacun des emplacements pour voitures du rez-de-chaussée : vingt/huit centièmes, soit au total : quatre cent vingt/huit centièmes 420
Les emplacements parking pour voitures numérotés de 22 à 40 et 42 de l'entresol, chacun dix huit/huit centièmes, soit au total : trois cent soixante/huit centièmes 360

L'emplacement parking pour voiture numéroté 41 de l'entresol :

vingt/huit centièmes.....20
Soit au total : huit cents/huit centièmes.....800/800èmes

~~Le plan de l'entresol de la résidence, resté annexé à l'acte de base prévanté, est remplacé par le plan modifié n° 33/06 du quinze septembre mil neuf cent septante-six, qui restera ci-annexé avec dispense de transcription de ce plan pour le conservateur des hypothèques.~~

III. IV Le CHAPITRE II, SECTION C – description de la résidence Clémenceau, I. Parties communes générales, est complété par le texte suivant :

~~« à l'entresol, un local femme d'ouvrage, avec évier et un local WC. »~~

~~Par suite des modifications qui précédent, lors de la vente des emplacements numérotés 41 et 42, les autres propriétaires des autres emplacements de l'entresol devront céder gratuitement :~~

~~Chacun :~~

- ~~1) 6/89.618èmes des quotités terrains attachées à leur emplacement.~~
- ~~2) 2/10.000èmes des quotités dans les parties communes générales attachées à leur emplacement.~~
- ~~3) 2/800èmes des quotités dans les parties communes spéciales attachées à leur emplacement.~~

Certificat d'état civil

Le Notaire soussigné certifie avoir identifié les comparants au vu des documents officiels prescrits par la loi.

Désignation des comparants sub 2)

- 1) La société anonyme S.A. CHEVRON OIL BELGIUM, N.V., ayant son siège social à Bruxelles, 166, avenue Louise, dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du dix septembre mil neuf cent soixante-neuf, sous le numéro 2378.1, société immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 353.779.
La Société est propriétaire de l'ensemble du groupe « Station » avec les soixante et un mille quatre cent septante huit/quatre- vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes (61.478/89.618) pour terrain et cinq cent soixante-cinq/dix millièmes des parties communes générales, pour l'avoir acquis suivant acte reçu par le Notaire Michel KLEINERMANN, à Liège en date du onze septembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au deuxième bureau de hypothèques de Liège » (**depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale**) « , le trente octobre suivant, volume 3010, n°3 .)
- 2) Monsieur René Jules NICOLAS Louis DUTZ, employé, né à Chênée le neuf septembre mil neuf cent trente et un, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Jacqueline Albertine Marie Louise PAULUS, sans profession, née à Grivegnée le treize septembre mil neuf cent trente-cinq. Demeurant ensemble à Chênée 24, rue du Moulin.
Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage.
Propriétaires de l'appartement de type A sis au premier étage, dans l'aile gauche, dénommé A1, avec les quatre cent nonante/quatre-vingt-neuf mille six cent dix

huitièmes (490/89.618) de terrain d'assiette ; les cent soixante-quatre/dix millièmes des parties communes générales à la résidence ; les cent soixante-quatre/deux mille cinq cent soixantième des parties communes spéciales de l'aile gauche, pour l'avoir acquis par acte reçu en date du deux juillet mil neuf cent septante-cinq par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II le sept juillet suivant volume 3298 n°3.

- 3) Monsieur Albert Guillaume VOGELAAR, docteur en médecine, né à Maastricht, le vingt et un mai mil huit cent quatre-vingt-neuf et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Marie Françoise Ghislaine DUBOIS, sans profession, née à Marche, le vingt-sept mars mil huit cent nonante cinq, demeurant ensemble quai du Roi Albert, 20 à Bressoux. Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage. Propriétaires de l'appartement de type A sis au deuxième étage dénommé A2 avec les cinq cent cinquante-deux/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette ; les cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes des parties communes générales et les cent soixante-quatre/deux mille cinq cent soixantièmes des parties communes sociales , pour l'avoir acquis par acte reçu en date du vingt-cinq septembre mil neuf cent septante-cinq par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le dix octobre suivant, volume 3334, n°16.
- 4) Monsieur Raymond Victor Léopold WEGE, entrepreneur électricien, né à Bressoux le dix-sept avril mil neuf cent vingt-huit époux de Madame Martine GILBERT, sans profession, née à Liège, le vingt-cinq juin mil neuf cent cinquante-trois, demeurant ensemble à Tilff, 37, avenue des Bouleaux. Époux mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu le vingt-cinq octobre mil neuf cent septante et un par Maître COËME, Notaire à Grivegnée. Propriétaires des appartements de type A et B sis au troisième étage, dénommés A3 et B3 dans l'aile gauche de la résidence, avec les mille cent cinq/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette ; les trois cent soixante-neuf/dix millièmes des parties générales et les trois cent vingt-neuf/deux mille cinq cent soixantièmes des parties communes spéciales, pour les avoir acquis en date du vingt août mil neuf cent septante-cinq par acte reçu par le Notaire Michel KLEINERMANN à Liège, transcrit à Liège II le vingt-six août mil neuf cent septante-cinq, volume 3311, n°13.
- 5) Monsieur Raymond Joseph WEGE, industriel, né à Liège le trois décembre mil neuf cent huit, et son épouse Madame Marie Apolline Alice Henriette VAUME, sans profession, née à Liège, le vingt-six juin mil neuf cent seize, demeurant ensemble à Rocourt, rue de l'Arbre Sainte Barbe, 375. Époux mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu le dix-huit avril mil neuf cent septante quatre par Maître André DIDIER, Notaire à Liège. Propriétaires de l'appartement de type A sis au quatrième étage dénommé A4 dans l'aile gauche de la résidence avec les cinq cent cinquante-deux/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette ; les cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes des parties communes générales et les cent soixante-quatre/deux mille cinq cent soixantièmes des parties communes spéciales, pour les avoir acquis en date du dix-sept septembre mil neuf cent septante-cinq par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II le trois octobre suivant, volume 3322, n°30.

- 6) Monsieur Jean-Marie Constant STEVENAERT, ingénieur, né à Jambes le dix-sept janvier mil neuf cent quarante et un et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Wilfriede FOLSING, sans profession, née à Wetzlar Lahn (Allemagne) le douze juin mil neuf cent trente-neuf, demeurant et domiciliés ensemble au Zaire, Likasi c/o K.D.L.
Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage. Propriétaires de l'appartement de type A, sis au cinquième étage, aile gauche, dénommé A5, avec les cinq cent cinquante-deux/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes ; au terrain d'assiette ; les cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes des parties communes générales et les cent soixante-quatre/deux mille cinq cent soixantièmes des parties communes spéciales à l'aile gauche, et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, pour l'avoir acquis en date du treize mai mil neuf cent septante-cinq par acte reçu par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II le vingt-quatre juin suivant, volume 3287, n°20.
- 7) Monsieur Georges Luc Gaston Yves MEUNIER, ingénieur, né à Chaîneux le vingt-six février mil neuf cent vingt-six, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Joséphine Marie Célestine DOUTREPONT, sans profession, née à Herve le onze décembre mil neuf cent vingt-huit, demeurant ensemble à Durbuy, 125, (Thier Moreau) lire : Les Tilleurs.
Époux mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu en date du huit avril mil neuf cent cinquante-quatre par Maître DENOËL, Notaire à Vivegnis.
Propriétaires de l'appartement de type A sis au sixième étage dénommé A6 dans l'aile gauche, avec les quatre cent nonante/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette ; les cent soixante-quatre/dix millièmes des parties communes générales ; les cent soixante-quatre/deux mille cinq cent soixantièmes des parties communes spéciales ; acquis en date du deux juillet mil neuf cent septante-cinq par acte du Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le sept juillet suivant, volume 3298, n°21.
- 8) a) Monsieur Constant Gilles Camille Joseph TATON, fleuriste, né à Anthée le vingt-huit mars mil neuf cent trente-deux, célibataire, demeurant à Liège quai du Roi Albert 20.
b) Monsieur Antoine Jean Lambert COLLETTE, employé, né à Liège le dix-sept juin mil neuf cent quarante-neuf, célibataire, demeurant à Liège, quai du Roi Albert.
Propriétaires de l'appartement de type A sis au septième étage dans l'aile gauche, dénommé A7 avec les six cent quatorze/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette ; les deux cent quatre/dix millièmes des parties communes générales ; les cent soixante-quatre/deux mille cinq cent soixantièmes des parties communes spéciales et les quarante/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, pour l'avoir acquis par acte en date du vingt-six mars mil neuf cent septante-cinq, reçu par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II le quinze avril mil neuf cent septante-cinq, volume 3231, n°15.
- 9) Monsieur Albert Marie Lambert Ferdinand LEJEUNE, sans profession, né à Richelle le douze février mil huit cent nonante huit et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Léonie Marie Joséphine Léa JACQUINET, sans profession, née à Mortroux, le vingt-huit février mil neuf cent douze, demeurant ensemble à Visé, 7, rue Dossin.
Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage. Propriétaires de l'appartement de type H sis au huitième étage, dénommé H8, aile gauche, avec les trois cent soixante-cinq/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes

du terrain d'assiette ; les cent vingt-huit/dix millièmes des parties communes générales et les cent vingt-huit/deux mille cinq cent soixantièmes des parties communes spéciales, pour l'avoir acquis en date du vingt-quatre juin mil neuf cent septante quatre par acte du Notaire soussigné, transcrit à Liège II le douze juillet suivant, volume 3141, n°3.

- 10) Monsieur Alois Louis Johan MINNEBO, batelier, né à Rotterdam ([Hollande Pays-Bas](#)) le dix-sept août mil neuf cent treize, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Léonia Francisca PAUWEL sans profession, née à Anvers le sept juillet mil neuf cent vingt, demeurant ensemble à Anvers, 24, rue des wallons.

Époux mariés sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu le sept avril mil neuf cent trente-neuf par Maître CRUYT, Notaire à Gand.

Propriétaires de l'appartement de type B sis au premier étage dénommé 1B sis dans l'aile gauche avec les quatre cent nonante et un/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent soixante-cinq/dix millièmes des parties communes générales et les cent soixante-cinq/deux mille cinq cent soixantièmes des parties communes spéciales, acquis en date du vingt-cinq septembre mil neuf cent septante par acte reçu par le Notaire soussigné, transcrit à : Liège II le dix octobre suivant, volume 3334, n°15.

- 11) 1) Madame Hubertine Émilienne Marie José WIJCKMANS, infirmière, née à Anvers, le treize janvier mil neuf cent trente-huit, épouse de Monsieur Pierre Albert Jeanne VANDENBUSSCHE, ingénieur technicien, né à Gand le onze mars mil neuf cent trente-neuf, demeurant ensemble à Herstal, Boulevard Ernest Solvay, 48.

Époux mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu le douze octobre mil neuf cent soixante-huit par Maître Jacques Waha, Notaire à Herstal.

2) Madame Adrienne Joséphine Marie WIJCKMANS, sans profession, née à Anvers le vingt-quatre mars mil neuf cent quarante et un.

Épouse de Monsieur Réginald Alphonse Jean MINNEBO, mécanicien, né à [Borgherhout](#), le deux mars mil neuf cent quarante-quatre, demeurant ensemble à Herstal, boulevard Zénobe Gramme, 118.

Époux mariés sous le régime de la séparation des biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu le trente et un août mil neuf cent soixante-six par Maître Jacques Waha, Notaire à Herstal.

Toutes deux sont propriétaire de l'appartement de type B sis au deuxième étage, dénommé Bé dans l'aile gauche avec les quatre cent nonante et un/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes du terrain d'assiette, les cent soixante-cinq/dix millièmes des parties communes générales et les cent soixante-cinq/deux mille cinq cent soixantièmes des parties communes spéciales pour l'avoir acquis par acte reçu par le Notaire soussigné en date du vingt-sept juin mil neuf cent septante-cinq, transcrit à Liège II le sept juillet mil neuf cent septante-cinq, volume 3298, n°4.

- 12) Mademoiselle Liliane Élise Francine Julienne MONVILLE?, employée, née à Petit-Rechain le trois septembre mil neuf cent trente-quatre, célibataire, demeurant à Liège, quai du Roi Albert, 20/28.
Propriétaire de l'appartement de type B sis au quatrième étage, aile gauche, dénommé B4 avec les cinq cent cinquante-trois/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes des parties communes générales ; les cent soixante-cinq/deux mille cinq cent soixantièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales du groupe garage, acquis par acte reçu par le Notaire soussigné en date du quatre février mil neuf cent septante-cinq, transcrit à Liège II le vingt-six février suivant, volume 3240, N°9.
- 13) Monsieur Jean Marie Théo Ghislain BLAFFART, monteur, célibataire, né à Eben-Emael le trois juillet mil neuf cent quarante-quatre, demeurant à Liège, quai du Roi Albert, 20/26.
Propriétaire de l'appartement de type B sis au cinquième étage, dénommé B5 de l'aile gauche avec les cinq cent cinquante-trois/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette ; les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes des parties communes générales ; les cent soixante-cinq/deux mille cinq cent soixantièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis en date du dix-neuf février mil neuf cent septante quatre par acte reçu par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II le cinq mars suivant, volume 3063, n°19.
- 14) Monsieur Georges Julien Laure Ghislain SEVRIN, directeur agence C.G.E.R., né à La Roche en Ardenne le vingt-deux septembre mil neuf cent quarante, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Louise Eva Josette GALLOY, sans profession, née à Waha le trois août mil neuf cent trente-sept, demeurant ensemble à Spa, 10, place du Monument.
Époux mariés sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu le quatorze octobre mil neuf cent soixante et un par Maître JADOT, Notaire à Marche en Famenne.
Propriétaires de l'appartement de type B, sis au sixième étage, dénommé B6, aile gauche avec cinq cent cinquante-trois/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes des parties communes générales, les cent soixante-cinq/deux mille cinq cent soixantièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte reçu en date du douze juin mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le vingt-cinq juin suivant, volume 3131 ; n°5.
- 15) Monsieur Pierre Charles Marie LHOEST, représentant, né à Ougrée le vingt-six décembre mil neuf cent quarante-huit, et son épouse Madame Colette Elisabeth DUPONT, employée, née à Liège le vingt-huit octobre mil neuf cent cinquante et un, demeurant ensemble à Liège, quai du Roi Albert, 20/26.
Époux mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu le vingt-trois mars mil neuf cent septante et un, par Maître Jean WISER, Notaire à Liège.
Propriétaires de l'appartement de type B sis au septième étage, dénommé B7, dans l'aile gauche avec cinq cent cinquante-trois/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent soixante-cinq/deux mille cinq cent soixantièmes des parties communes générales, les cent soixante-cinq/deux mille cinq cent soixantièmes des parties

communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage acquis par acte reçu en date du douze juin mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le vingt-cinq juin suivant, volume 3131,- :n°7.

- 16) Monsieur Jacques Joseph Jean Germain GASPAR, professeur, né à Spa le dix-huit juin mil neuf cent quarante-deux, et son épouse Madame Françoise Mathilde Raymonde JOB, employée, née à Spa le vingt-sept juillet mille neuf cent quarante-trois, demeurant ensemble à Spa, 9 avenue Amédée Hesse.
Époux mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage reçu le vingt-quatre juin mil neuf cent soixante-six par Maître FASSIN, Notaire à Spa.
Propriétaires de l'appartement de type I, sis au huitième étage aile gauche, dénommé I8 et le garage à l'entresol n°24, avec les quatre cent vingt-huit/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette-, les cent quarante-neuf/dix millièmes des parties communes générales, les cent vingt-neuf/deux mille cinq cent soixantièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte en date du douze juin mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le vingt-cinq juin suivant, volume 3131, n°6.
- 17) Monsieur NICOLAS Hubert Julien THONNARD, surveillant d'usine, né à Neufchâteau (Visé) le onze avril mil neuf cent vingt-deux, époux de Madame Hermance Eugénie Émile HEUSQUIN, sans profession, née à Jupille le treize octobre mil neuf cent dix-neuf, demeurant ensemble à Liège, quai du Roi Albert 20/26.
Époux mariés sous le régime, de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu le trois février mil neuf cent quarante-neuf par Maître Fernand DUCHESNE, Notaire à Liège.
Propriétaire de l'appartement de type C au premier étage, dénommé C1 sis dans l'aile centrale, l'emplacement parking pour voiture n°1 au rez-de-chaussée, avec les six cent septante sept/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les deux cent vingt-six/dix millièmes des parties communes générales, les deux cent six/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte en date, du vingt-sept avril mil neuf cent septante six par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le vingt-six mai suivant, volume 3436 n°15.
- 18) Monsieur Jean Remy Valentin CHALON, officier d'aviation, né à Hollogne aux Pierres le vingt-sept juillet mil neuf cent trente-quatre, et son épouse Madame Paula Henriette DE JONGE, sans profession, née à **Ruisbroek**, le huit mai mil neuf cent trente-quatre, demeurant ensemble à Liège, quai du Roi Albert, 20/26.
Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage.
Propriétaires de l'appartement de type C sis au deuxième étage, dénommé C2 dans l'aile centrale, l'emplacement parking n°35 à l'entresol, avec les six cent septante-sept/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les deux cent vingt-six/dix millièmes des parties communes générales les deux cent six/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte en date du dix février mil neuf

cent septante-cinq par le Notaire soussigné transcrit à Liège II, le sept mars suivant, volume 3231, n°3.

- 19) Monsieur Hendrik Josef LEONARD, commençant, né à Anvers le trente décembre mil neuf cent dix-sept, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Ludovica Veronica Adriana VAN OPSTAL, commerçante, née à Mortsel, le dix novembre mil neuf cent vingt-trois, demeurant ensemble à Jupille, 18, avenue Joseph Dejardin.
Époux mariée sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu de vingt-trois juin mil neuf cent quarante-sept par Maître GELDOF, Notaire à Anvers.
Propriétaires de l'appartement de typé C sis au troisième étage dénommé C3 de l'aile centrale, (l'emplacement) lire : le garage n°13 au rez-de-chaussée avec les six cent septante sept/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les deux cent vingt-six/dix millièmes des parties communes générales, les deux cent six/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte reçu en date du vingt-sept mai mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II le vingt-cinq juin suivant, volume 3221, n°20.
- 20) Monsieur Robert Mathieu Laurent MOSKOWICZ, pharmacien, né à Liège le dix octobre mil neuf cent quarante et un, et son épouse Madame Christiane Jeanne Valentine Ghislaine MOREAU, assistante en pharmacie, née à Yernée Fraineux le huit janvier mil neuf cent cinquante, demeurant ensemble à Liège, quai du Roi Albert 20/26.
Époux mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu en date du trois mars mil neuf cent septante et un par Maître DOYEN, Notaire à Liège.
Propriétaire de l'appartement de type C sis au quatrième étage, dénommé C4, aile centrale et le garage n°36 à l'entresol avec les six cent vingt-six/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les deux cent vingt-six/dix millièmes des parties communes générales, les deux cent six/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage acquis par acte reçu en date du quinze mars mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le vingt-sept mars suivant, volume 3076, n°11.
- 21) Monsieur Joseph Henri Hubert Florent POOLS, brasseur, né à Bressoux le trente juin mil neuf cent trente-deux, et son épouse Madame Yvette VAN ACKER, sans profession, née à Ostende le vingt et un juillet mille neuf cent trente-sept, demeurant à Kolwezi, Brasserie Simba, B.P. 525 (Zaire) et domiciliés à Bressoux, 58, rue du Martyr.
Époux mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu en date du cinq février mil neuf cent soixante par Maître Jean MOTTETN, Notaire à Kolwezi.
Propriétaires de l'appartement de type C sis au cinquième étage, aile centrale, dénommé 5C et le garage n° trente-huit à l'entresol, avec les six cent septante sept/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les deux cent vingt-six/dix millièmes des parties communes générales, les deux cent six/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte reçu en date du dix-huit février

mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II le cinq mars mil neuf cent septante quatre, volume 3065, n°17.

- 22) 1) Monsieur Jacques Louis Joseph Ghislain LEGRAIN, Greffier délégué au Tribunal de 1ère Instance de Liège, né à Liège, le vingt-sept mai mil neuf cent quarante et un, célibataire, demeurant à Bressoux, 20/26, quai du Roi Albert.
2) Mademoiselle Monique Maggy Sylviane Ghislaine BECK, secrétaire, née à Liège le dix-neuf mars mil neuf cent quarante-sept, célibataire, demeurant à Liège, 12, rue Villette.

Propriétaires de l'appartement de type C sis au sixième étage dénommé C6, aile centrale, et le garage numéro trente-deux à l'entresol, avec les six cent septante sept/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les deux cent vingt-six/dix millièmes des parties communes générales, les deux cent six/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte en date du quinze mai mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II le onze juin suivant, volume 3160, n°6.

- 23) Madame Georgette Marguerite Jeanne VANHOVE, surveillante, à la Ville de Liège, née à Bressoux le vingt-sept septembre mil neuf cent quarante-huit, épouse de Monsieur Eugène Christian Marie Joseph LEFEBVRE, imprimeur, né à Liège le vingt-huit janvier mil neuf cent quarante-six, demeurant à (Liège) lire : Bressoux, quai du Roi Albert 20/26.
Époux mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu le dix-sept juin mil neuf cent septante et un par Maître André MOTTARD, Notaire à Jupille sur Meuse.
Propriétaire de l'appartement de type C, sis au septième étage dénommé C7, sis dans l'aile centrale et le garage numéro trente-trois à l'entresol, avec les six cent septante sept/quatre-vingt-neuf six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les deux cent vingt-six/dix millièmes des parties communes générales, les deux cent six/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte reçu en date du vingt-six juin mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le douze juillet suivant volume 3144, n°4.

- 24) Monsieur Philippe Marie Rodolphe Ghislain JAMART, docteur en médecine, né à Vezin le cinq septembre mil neuf cent quarante-cinq, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Bernadette Georgette Marie Louise Yvonne Ghislaine LAMBOTTE, sans profession, née à Namur le six septembre mil neuf cent quarante-six, demeurant ensemble à Bressoux, quai du Roi Albert, 20/26.
Époux mariés sous le régime de la communauté légale aux termes de leur contrat de mariage reçu le quatorze avril mil neuf cent septante par. Maître MONJOIE, Notaire à Namur.
Propriétaires des appartements de type J et K sis au huitième étage, l'appartement de type D sis au premier étage, tous aile centrale dénommés respectivement : J8, K8, D1 et au rez-de-chaussée les garages numéros trois et quatre, avec les mille trois cent quarante-sept/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les quatre cent cinquante/dix millièmes des parties communes générales, les quatre cent dix/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales et les quarante/huit centièmes des parties spéciales au groupe garage, acquis par acte reçu en date du quatre

avril mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le vingt-trois avril suivant, volume 3080, n°6.

- 25) Monsieur Joseph VILIHER, chargé des relations extérieures, né à Ougrée le quatre janvier mil neuf cent trente-deux, célibataire, demeurant à Liège, 30b, quai de la Boverie. Propriétaire de l'appartement de type D, sis au deuxième étage, dénommé 02, aile centrale, avec les deux cent vingt-trois/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les septante quatre/dix millièmes des parties communes générales et les septante quatre/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales, acquis par acte reçu en date du quinze mai mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le onze juin suivant, volume 3117, N°17.
- 26) Monsieur Joseph Labj ARONOWICZ, commerçant, né à Lodz (Pologne) le vingt-quatre mars mil neuf cent onze, de nationalité belge, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Chawa SENDIK, négociante, née à Varsovie (Pologne) le quatorze février mil neuf cent six, de nationalité belge, demeurant ensemble à Liège, 16/17, quai de la Dérivation.
Époux mariés sans contrat.
Propriétaires du studio de type D, sis au troisième étage, aile centrale, dénommé D3, avec les deux cent vingt-trois/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les septante quatre/dix millièmes des parties communes générales et les septante quatre/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales, acquis par acte reçu en date du vingt-deux janvier mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le douze février suivant, volume 3054, N°16.
- 27) Mademoiselle Joëlle SYLBERG, étudiante, célibataire, née à Paris (France) le huit novembre mil neuf cent cinquante-trois, demeurant à Suresnes (Seine) France, 34, rue Émile Zola.
Propriétaire du studio de type D, sis au quatrième étage, aile centrale, dénommé D4 et le garage numéro douze au rez-de-chaussée avec les deux cent quatre-vingt-cinq/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les nonante quatre/dix millièmes des parties communes générales, les septante quatre/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte reçu en date du vingt-deux janvier mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le douze février suivant, volume 3062, n° 2.
- 28) Madame Cécile Jeanne, Marie LAURENT, sans profession, née à Liège le onze juillet mil neuf cent douze, épouse de Monsieur Louis Adolphe Gabriel FONZE, contremaître, demeurant à Liège, 23, quai de Longdoz.
Époux mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat, de mariage reçu en date du trois juin mil neuf cent soixante-quatre par Maître NAGANT de DEUXCHAISNES, Notaire à Bressoux.
Propriétaire de l'appartement de type D, sis au cinquième étage, aile centrale, dénommé 50, avec les deux cent vingt-trois/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les septante quatre/dix millièmes des parties communes et les septante quatre/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales, acquis par acte reçu en date du dix-neuf décembre mil neuf cent septante trois par le Notaire

soussigné, transcrit à Liège II, le neuf janvier mil neuf cent septante quatre volume 3042, n°20.

- 29) Monsieur Michel Raymond Ghislain BORRAS, négociant en fruits, né à Liège le neuf décembre mil neuf cent vingt-cinq et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Guillemine LECLERCQ, sans profession, née à Buenos Aires (Argentine) le six février mil neuf cent vingt-huit, demeurant ensemble à Liège, 5, rue Lebeau.
Propriétaires de l'appartement de type D, sis au sixième étage, aile centrale, dénommé D6, avec les deux cent vingt-trois/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les septante quatre/dix millièmes des parties communes générales et les septante quatre/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales, acquis par acte reçu en date du douze février mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le vingt-six février suivant, volume 3065, n°7.
- 30) Madame Jacqueline Renée Fanny Gabrielle HENROTTE, secrétaire, née à Liège le vingt mai mil neuf cent quarante-deux, épouse de Monsieur Christian Marie Louis Augustin AENDEKERK, chevilleur, né à Liège, le trois mai mil neuf cent quarante-trois, demeurant à Plainevaux, 15, rue Tesnière.
Époux mariés sous le régime de la séparation des biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu en date du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-six par Maître Charles-DE SENY, Notaire à Liège.
Propriétaire de l'appartement de type D sis au septième étage, aile centrale, dénommé D7, avec les deux cent vingt-trois/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les septante quatre/dix millièmes des parties commune générales et les septante quatre/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales acquis par acte reçu en date dix janvier mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le vingt-quatre janvier suivant, volume 3053, n°6.
- 31) Madame Paraskevi COUNAVIS, femme d'ouvrage, née à Krini (Grèce) le seize mars mil neuf cent trente-cinq, divorcée de Monsieur Edmond GRAS, demeurant à Bressoux, quai du Roi Albert 20/26.
Propriétaire de l'appartement de type E sis au premier étage, aile centrale, dénommé E1 et à l'entresol l'emplacement parking numéro trente et un, avec les cinq cent septante quatre/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent nonante deux/dix millièmes des parties communes générales, les cent septante deux/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte reçu en date du quatre juin mil neuf cent septante-cinq par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le vingt-quatre juin suivant, volume 3288, n°16.
- 32) Monsieur Léon Hubert Fernand HOFER, boulanger pâtissier, né à Liège le vingt-sept août mil neuf cent trente-cinq, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Angèle Elisabeth Auguste Marie DETRY, aidant, née à Bressoux le vingt et un novembre mil neuf cent trente-six, demeurant ensemble à Liège, 43 rue Jean d'Outremeuse.
Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage.
Propriétaires de l'appartement de type E sis au deuxième étage, aile centrale, dénommé E2, avec Les cinq cent douze/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent septante deux/dix millièmes des parties communes générales et les cent septante deux/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales, acquis

par acte reçu en date du vingt et un août mil neuf cent septante-cinq par le Notaire soussigné transcrit à Liège II, le deux septembre suivant, volume 3315, N°24.

- 33) Monsieur Emmanuel Auguste NICOLAS Emile Joseph BORCY, représentant, né à Hollogne aux Pierres le trois août mil neuf cent trente-sept, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Berthe Huberte Alice VANDERHEYDEN, commerçante, née à Dison le vingt mai mil neuf cent quarante et un, demeurant ensemble à Bressoux, quai du Roi Albert, 20/26.
Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage. Propriétaire de l'appartement de type E sis au troisième étage, aile centrale, dénommé 3E, à l'entresol le garage numéro vingt-six, avec les cinq cent septante-quatre/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent nonante deux/dix millièmes des parties communes générales, les cent septante deux/trois cinq centièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit des parties communes au groupe garage, acquis par acte reçu en date du vingt-neuf mars mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le neuf avril suivant, volume 3089, n°10.
- 34) Monsieur Philippe SYLBERG, commerçant en textiles, né à Paris (France) le quatorze juin mil neuf cent trente et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Adèle ARONOWICZ, aidante, née à Liège le quatre juin mil neuf cent trente-trois, demeurant ensemble à Surennes (France) 34, rue Émile Zola.
Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage. Propriétaires de l'appartement de type E, sis au quatrième étage aile centrale, dénommé E4, avec les cinq cent douze/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent septante deux/dix millièmes des parties communes générales et les cent septante deux/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales, acquis par acte reçu en date du vingt-sept mars mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le neuf avril suivant, volume 3080, n°4.
- 35) Monsieur Franz José Jules Auguste REIS, militaire de carrière, né à Saint Hubert le 1^{er} avril mil neuf cent trente-cinq, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Françoise Elise Antoinette Ghislaine MARTIN, coiffeuse, née à Durnal, le vingt-quatre septembre mil neuf cent quarante et un, demeurant ensemble à Jemeppe sur Meuse, 43, rue Albert Premier.
Époux mariés sous le régime de communauté légale à défaut de contrat de mariage. Propriétaires de l'appartement de type E, sis au cinquième étage, dénommé E5, aile centrale et à l'entresol l'emplacement de parking numéro trente-sept, avec les cinq cent septante quatre/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain, les cent nonante deux/dix millièmes des parties communes générales les cent septante deux/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage acquis par acte reçu en date du vingt-neuf janvier mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le douze février suivant, volume 3063, n°6.
- 36) Monsieur Auguste Fernand Joseph OEFOSSEZ, directeur gérant né à Vottem le vingt-deux mars mil neuf cent vingt-cinq, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Jeanne Marie Louis COLLIGNON, employée, née à Liège le cinq août mil neuf cent vingt-six, demeurant ensemble à Charleroi, 133, rue Broucheterre.

Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage. Propriétaires de type E, sis au sixième étages aile centrale, dénommé E6 et le garage numéro onze au rez-de-chaussée, avec cinq cent septante quatre/quatre_vingt_neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent nonante deux/dix millièmes des parties communes générales, les cent septante deux/trois mille cinq centièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties spéciales au groupe garage, acqui par acte reçu en date du douze février mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le 3065, n°8.

- 37) Monsieur Georges Hyacinthe VANNERUM, barman, né à Grivegnée le quatorze juillet mil neuf cent cinquante et son épouse qu'il assiste **et autorise**, Madame Nicole Alberte Josée LAIRESSE, technicien de laboratoire, née à Kalima (Zaire) le huit août mil neuf cent cinquante_deux, demeurant ensemble à Bressoux, quai du Roi Albert 20/26.
Époux mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat dès mariage reçu le dix_neuf février mil neuf cent septante quatre, par Maître NAGANT de DEUXCHAISNES, Notaire à Bressoux.
Propriétaires de l'appartement de type E, sis au septième étage aile centrale, dénommé E7, avec les cinq cent douze/quatre_vingt_neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent septante deux/dix millièmes des parties communes générales et les cent septante deux/trois mille cinq centièmes des parties communes acquis par acte reçu en date communes spéciales, neuf du vingt_huit mars mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le dix_sept avril suivant, volume 3094, M 5.
- 38) Madame Marie Thérèse MALAISE, professeur, née à Mons le vingt_sept avril mil neuf cent vingt et un, veuve de Monsieur Jean Albert Auguste TOCK, demeurant à Liège, 29, rue Jonruelle.
Propriétaire de l'appartement de type F sis au premier étage, aile droite, avec les quatre cent nonante et un/quatre_vingt_neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent soixante_cinq/dix millièmes des parties communes générales et les cent soixante_cinq/deux mille cinq cent septante cinquièmes des parties communes spéciales, acquis par acte reçu en date du vingt_cinq mars mil neuf cent septante six par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le seize avril suivant volume 3423, n°3.
- 39) Monsieur Marcel Henri Joseph HONTOIR, chef de service, né à Andenne le vingt et un novembre mil neuf cent vingt_deux, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Nelly Antoinette Ghislaine D'HEUR, sans profession, née à Clavier le vingt_cinq décembre mil neuf cent vingt_quatre, domiciliés ensemble à **Gecamines**, Service de Surveillance, Likasi (Zaire).
Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage.
Propriétaire de l'appartement de type F, sis au deuxième étage dénommé F2, aile droite, et l'emplacement parking numéro six au rez-de-chaussée, avec les cinq cent cinquante_trois/quatre_vingt_neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent quatre_vingt_cinq/dix millièmes des parties communes générales, les cent soixante_cinq/deux mille cinq cent septante cinquièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte reçu en date du vingt_deux août mil neuf cent septante_cinq, par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le deux septembre suivant, volume 3315, n°25.

- 40) Monsieur Joseph Albert Julien DEJACE, dirigeant industriel, né à Liège le trois mars mil neuf cent trente-quatre, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Yvette Joséphine Benjamine REMACLE, sans profession, née à Liège, le treize avril mil neuf cent trente-trois, demeurant ensemble à Grivegnée 4, rue de l'Agriculture.
Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage. Propriétaires des appartements de type F et G sis au troisième étage, aile droite, dénommés F3 et G3. Les emplacements parking pour voitures numéros quatorze et quinze sis au rez-de-chaussée, avec les quatre cent nonante et un, quatre cent nonante deux, soixante-deux, et soixante-deux/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent soixante-cinq, cent soixante-six, vingt et vingt/dix millièmes des parties communes générales, les cent soixante-cinq et cent soixante-six/deux mille cinq cent septante cinquièmes des parties communes spéciales et les vingt et vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte reçu en date du treize décembre mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le dix-sept janvier mil neuf cent septante-cinq, volume 3222, n°17.
- 41) Monsieur Adelin LEDUC, né à Bellaire le vingt-six juillet mil neuf cent vingt-cinq, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Julie Marie Jeanne SMETS, employée, née à Housse le douze juin mil neuf cent vingt-cinq, demeurant ensemble à Bressoux, quai du Roi Albert, 20/26.
Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage. Propriétaires de l'appartement de type F sis au quatrième étage, aile droite, dénommé F4 et l'emplacement numéro trente-quatre sis à l'entresol, avec les cinq cent cinquante-trois/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes des parties communes générales, les cent soixante-cinq/deux mille cinq cent septante cinquièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties spéciales au groupe garage, acquis par acte reçu par le Notaire soussigné en date du trois juillet mil neuf cent septante quatre, transcrit à Liège II, douze juillet suivant, volume 3144, N°4.
- 42) Mademoiselle Yvonne Marie Paule NEUPREZ, employée, née à Liège le onze janvier mil neuf cent quarante-quatre, célibataire, demeurant à Bressoux, quai du Roi Albert, 20/26.
Propriétaire de l'appartement de type F, sis au cinquième étage dénommé F5, aile droite, avec les quatre cent nonante et un/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent soixante-cinq/dix millièmes des parties communes générales et les cent soixante-cinq/deux mille cinq cent septante cinquièmes des parties communes spéciales, acquit par acte reçu en date du vingt-neuf août mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le.....
- 43) Madame Maria Henriette Elisabeth BROEDERS, infirmière, née à **Hoeselt**, le douze avril mil neuf cent trente, épouse de Monsieur Robert Joseph Louis SLECHTEN, né à Hoeselt le treize juin mil neuf cent vingt-neuf, demeurant à Hoeselt, 8, rue du Village.
Époux séparés judiciairement de biens par jugement du Tribunal de Tongres en date du vingt-cinq mai mil neuf cent soixante-sept par procès-verbal de liquidation des reprises

dressé par Maître Victor VOETS, Notaire à Bilzen, le vingt-trois juin mil neuf cent soixante-sept.

Propriétaire de l'appartement de type F, sis au sixième étage, aile droite, dénommé F6 et le garage numéro trente-neuf sis à l'entresol, avec les cinq cent cinquante-trois/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes des parties communes générales, les cent soixante-cinq/deux mille cinq cent septante cinquièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte reçu en date du neuf janvier mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II le vingt-quatre janvier suivant.

- 44) Monsieur Albin SCARPA, technicien électricien, né à Grâce-Berleur le seize mai mil neuf cent trente-trois, divorcé de Madame Blanche BOUILLE, née à Milmort le premier mars mil neuf cent trente-six, demeurant à Likasi (Rép. du Zaïre) c/o Gecamines.
Propriétaire de l'appartement de type F, sis au septième étage, aile droite, dénommé F7 et un garage numéro vingt-sept, sis à l'entresol, avec les cinq cent cinquante-trois/quatre-vingt-neuf mille six cent dix-huitièmes du terrain d'assiette, les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes des parties communes générales, les cent soixante-cinq/deux mille cinq cent septante cinquièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte reçu en date du seize janvier mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le cinq février suivant, volume 3059, n°4.
- 45) Monsieur Roland Lucien Joseph JACQUES, ingénieur, né à Jehoville le vingt et un août mil neuf cent trente, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Simone Louise Juliette LEGAYE, sans profession, née à Esneux le vingt et un juillet mil neuf cent trente-cinq, demeurant ensemble à Angleur, 314/A, rue de la Jardinière.
Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage.
Propriétaires de l'appartement de type L sis au huitièmes étage aile droite, et dénommé L8 et le garage numéro vingt-huit sis à l'entresol, avec les quatre cent vingt-huit/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent quarante-neuf/dix millièmes des parties communes générales, les cent vingt-neuf/deux mille cinq cent septante cinquièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte reçu en date du quinze mars mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le
- 46) Madame Bernadette Raymond Josette Yvonne Léona MARTIN, dentiste, née à Herstal le treize novembre mil neuf cent cinquante-deux, épouse de Monsieur Patrick Jean Jacques BODSON, économiste né à Liège le vingt et un septembre mil neuf cent quarante-huit demeurant ensemble à Fléron, 7/20 Parc du Bay Bonnet.
Époux mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu le deux décembre mil neuf cent septante quatre par Maître BINOT, Notaire à Vivegnis.
Propriétaire de l'appartement de type G sis au premier étage, aile droite, dénommé G1, et les emplacements parking numérotés huit et neuf au rez-de-chaussée, avec les six cent seize/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les deux cent six/dix millièmes des parties communes générales, les cent soixante-six/deux mille cinq cent septante cinquièmes des parties communes spéciales et les quarante/huit

centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte reçu en date du dix-sept septembre mil neuf cent septante-cinq par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le trois octobre mil neuf cent septante-cinq, volume 3334, n°2.

- 47) Mademoiselle Jeannine Pierrette MONIX, étudiante, née à Seraing le onze janvier mil neuf cent cinquante-six, célibataire, demeurant à Liège, demeurant à Bressoux, quai du Roi Albert 20/26.
Propriétaire de l'appartement de type G au deuxième étage, dénommé G2 dans l'aile droite et l'emplacement parking numéro 16, avec les cinq cent cinquante-quatre/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent quatre-vingt dix/dix millièmes des parties communes générales les cent soixante-six/deux cent septante cinquièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage acquis par acte reçu en date du neuf décembre mil neuf cent septante-cinq par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le vingt-trois décembre mil neuf cent septante-cinq, volume 3367, n°15.
- 48) Monsieur Jules Pierre Henri Joseph LÉONARD, clerc de Notaire, né à Corswaren le dix-sept juillet mil neuf cent vingt-neuf, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Renée Julienne Céline Elisa COLLIN, institutrice, née à Stavelot le sept août mil neuf cent vingt-sept, demeurant ensemble à Trois Ponts 77, avenue Joseph Lejeune.
Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage.
Propriétaires de l'appartement de type D sis au quatrième étage dénommé G4 sis dans l'aile droit avec les quatre cent nonante-deux/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent soixante-six/dix millièmes des parties communes générales et les cent soixante-six/deux mille cinq ci? septante cinquièmes des parties communes spéciales, acquis par acte reçu par le Notaire soussigné en date du premier octobre mil neuf cent septante-cinq, transcrit à Liège II, le dix octobre mil neuf cent septante-cinq, volume 3334, n°17.
- 49) Monsieur Auguste Christian Louis Julien VANDER WAEREN, employé, né à Vivegnis le huit septembre mil neuf cent trente et un, et son épouse qu' il assiste et autorise Madame Anne Marie Dominique Arnoul Joséphine DEGRELLE, employée, née à Liège le vingt-deux mars mil neuf cent trente et un, demeurant ensemble à Bressoux, quai du Roi Albert 20/26.
Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage.
Propriétaires de l'appartement de type G. sis au cinquième étage dénommé G5 et l'emplacement parking numéroté 5, avec les cinq cent cinquante-quatre/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent quatre-vingt-six/dix millièmes des parties communes générales, les cent soixante-six deux mille cinq cent septante cinquièmes des parties communes spéciales et les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales, au groupe garage, acquis par acte reçu en date du deux septembre mil neuf cent septante-cinq par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II le trois octobre mil neuf cent septante-cinq, volume 3322, n°29.
- 50) 1) Monsieur Guy Jean Joseph Arthur FRAITURE, courtier en assurances, né à Latinne le vingt sept avril mil neuf cent trente-neuf, célibataire, demeurant à Fallais, 98, rue du Cha?) et
2) Monsieur Yves Marie Auguste DEFRESNE, conseiller comptable et fiscal né à Vaux sous Chèvremont le neuf décembre mil neuf cent vingt-huit, et son épouse qu'il assiste et

autorise Madame Marguerite Marie FRAITURE, comptable, née à Latinne, le treize juillet mil neuf cent trente-trois, demeurant ensemble à Waremme, 93a, rue de Huy.

Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage. Propriétaires de l'appartement de type G, sis au sixième étage dénommé G6 avec les quatre cent nonante-deux/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent soixante-six/dix millièmes des parties communes générales et cent soixante-six/deux mille cinq cent septante cinquièmes des parties communes spéciales, acquis par acte reçu en date du deux juillet mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II le douze juillet mil neuf cent septante quatre, volume 3144, n°8.

- 51) Monsieur Robert Hubert Ghislain MAGNE, employé de bureau, né à Carnières le douze février mil neuf cent vingt-trois, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Georgette Julia LAITEM, sans profession, née à Jemappes le vingt février mil neuf cent vingt-six, demeurant ensemble à Mons, 86/B, avenue de Jemappes.

Époux mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage. Propriétaires de l'appartement de type G sis au septième étage dénommé G7 dans l'aile droite avec les quatre cent nonante deux quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent soixante-six/dix millièmes des parties communes générales et les cent soixante-six/deux mille cinq cent septante cinquièmes des parties communes spéciales, acquis par acte reçu en date du treize novembre mil neuf cent septante-cinq par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II la vingt-cinq novembre mil neuf cent septante-cinq, volume 3354, n°10.

- 52) Monsieur Jacques Ferdinand Gilles Georgette Prosper LEGER, docteur en médecine, né à Fraipont le dix-neuf mai mil neuf cent trente-trois, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Marie Madeleine Elvire Georgette FRAITURE, sans profession, née à Latinne le dix-huit avril mil neuf cent trente-cinq, demeurant ensemble à Spa, 32, Boulevard des Guérêts.

Époux mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu en date du neuf septembre mil neuf cent cinquante-neuf par le Notaire CARTUYVE à Braives.

Propriétaires de l'appartement de type M sis au huitièmes étage dénommé M8, aile droite, avec les trois cent soixante-cinq/quatre-vingt-neuf mille six cent dix huitièmes du terrain d'assiette, les cent vingt-neuf/dix millièmes des parties communes générales et les cent vingt-neuf/deux mille cinq cent septante cinquièmes des parties communes spéciales, acquis par acte reçu en date du trente janvier mil neuf cent septante quatre par le Notaire soussigné, transcrit à Liège II, le cinq mars mil neuf cent septante quatre, volume 3063, n°18.

1. Monsieur Albert Guillaume VOGELAAR et Madame Marie Françoise Ghislaine DUBOIS, prénommés sub 3) ci-avant sont propriétaires de l'emplacement pour voiture numéroté vingt et un sis au rez-de-chaussée avec les vingt/huit centièmes des parties communes spéciales au (garage) lire : groupe garage prévanté.

2. Monsieur Raymond WEGE et Madame Martine GILBERT, prénommés sub 4) ci-avant sont propriétaires des emplacements parking numérotés dix-neuf et vingt au rez-de-chaussée avec les quarante-huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage acquis par acte prévanté.
3. Monsieur Raymond WEGE et Madame Marie VAUME, prénommés sub 5) ci-avant sont propriétaires de l'emplacement parking numéroté sept au rez-de-chaussée avec les vingt-huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte prévanté.
4. Monsieur Jean STEVENAERT et Madame Wilfriede FOLSING, prénommés sub 6) ci-avant sont propriétaires de l'emplacement pour voitures numéro quarante à l'entresol, avec les vingt-huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte prévanté.
5. Monsieur Constant TATON et b) Monsieur Antoine COLLETTE, sont propriétaires des emplacements parking numérotés vingt-deux et vingt-trois en sous-sol avec les quarante-huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte prévanté, sub 8) ci-avant.
6. Mademoiselle Liliane MONVILLE prénommée sub 12) est propriétaire de l'emplacement parking numéroté dix au rez-de-chaussée avec les vingt-huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte prévanté.
7. Monsieur Jean BLAFFART, prénommé sub 13) ci-avant est propriétaire du garage numéro vingt-cinq à l'entresol avec les vingt-huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte prévanté.
8. Monsieur Georges SEVRIN et Madame Louise GALLOY, prénommés sub 14) ci-avant sont propriétaires de l'emplacement pour voiture numéro deux au rez-de-chaussée avec les vingt-huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte prévanté.
9. Monsieur Pierre LHOEST et Madame Colette DUPONT, prénommés sub 15) sont propriétaires du garage numéro dix-huit avec les vingt-huit centièmes des parties communes spéciales au groupe garage, acquis par acte prévanté.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège en l'Étude.

Lecture faite les comparants et le Notaire ont signé.

Règlement d'ordre intérieur à part
Quai du Roi Albert, 20-26 – 4020 Bressoux

Pour améliorer la qualité de vie de chacun, la vie en communauté exige de chaque occupant le respect des règles de savoir-vivre suivantes :

1. Accès à l'immeuble

~~Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (également celles du ou des garages) soient toujours soigneusement fermées.~~

2. Occupation des appartements et studios

~~Tous les appartements et studios doivent être occupés en tant que résidence privée et ce décentement, c'est à dire qu'ils ne pourront pas servir de maison de passe, ni d'habitation à toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs.~~

3. Emploi des ascenseurs

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère :

- Le transport au moyen de l'ascenseur d'objets encombrants qui pourraient occasionner des dégâts est interdit. Son emploi est aussi interdit en cas de déménagement.
- Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation doit se faire en un minimum de temps.
- L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.
- L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence le conseil de copropriété ou le syndic.

4. Relations de voisinage

Dans le but de maintenir de bonnes relations de voisinage, nous portons à votre connaissance le petit règlement intérieur (extrait de l'acte de base) :

- Les portes des appartements, tout comme celles des communs, doivent être manipulées en faisant le moins de bruit possible, surtout pendant la soirée et la nuit.
- La réception d'invités en soirée doit s'accompagner de toutes les mesures permettant de ne pas déranger la tranquillité de la résidence.
- Les propriétaires d'animaux sont priés de veiller à ce que leur animal de compagnie n'incommode pas leur voisinage.
- Il est rappelé aux occupants qu'il est interdit de nourrir les pigeons.
- Les séparations de terrasses doivent rester libres de passage en cas d'incendie (règlement pompiers). Elles devront être dégagées de tout objet encombrant.

5. Aspect de l'immeuble

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :

- Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps ou des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou sur les terrasses.

- ~~Interdiction de placer des paraboles en façade avant. Le placement de paraboles en façade arrière doit être avalisé par l'Assemblée Générale.~~
- ~~Les plaquettes nominatives appliquées sur les sonnettes, boîtes aux lettres et sur les paliers seront conformes au modèle agréé par le Conseil de Gérance et le syndic.~~
- ~~Les parties communes, en particulier les entrées, escaliers, paliers, locaux matériel incendie doivent être, en tout temps, libres de tout objet.~~

6. Propreté de l'immeuble

- ~~Il est interdit de battre des tapis, literie, nappes sur les terrasses ou par les fenêtres.~~
- ~~Il est interdit de jeter des mégots de cigarettes, emballages de biscuits ou bonbons, canettes de bière ou de boissons sucrées, bouteilles en contrebass ou sur la voie publique et dans les communs sur le toit arrière ainsi que sur les terrasses du 1er étage.~~
- ~~Il convient de toute façon que l'occupant veille à ne pas salir les parties communes et en cas d'accident, de nettoyer immédiatement.~~
- ~~En cas de découverte de cafards ou de blattes, il est indispensable de prévenir d'urgence la gérance et de procéder à une désinfection de l'appartement concerné.~~

7. Poubelles

- ~~Il est interdit de laisser traîner en permanence ses poubelles sur les terrasses (ce qui entraîne mauvaises odeurs, mouches et autres nuisibles). Ces sacs seront descendus dans le local poubelles en veillant à respecter l'emplacement sacs bleus — sacs jaunes.~~
- ~~Les détritus ménagers doivent être soigneusement emballés avant d'être placés dans les sacs jaunes pour éviter les écoulements, les mauvaises odeurs et le développement d'asticots et autres infections avant de les déposer dans le local poubelles au plus tard le jeudi soir. L'évacuation vers la voirie des sacs jaunes, bleus (PMC) et papiers/cartons s'effectue le vendredi matin très tôt par la dame d'entretien.~~
- ~~Chaque occupant doit se charger personnellement de l'évacuation de ses objets encombrants. À défaut, nous ferons procéder aux enlèvements des dépôts non conformes en cave par l'entreprise de nettoyage, avec tous les frais que cela suppose.~~
- ~~La ville n'organise pas de collecte du verre et celle-ci ne fait pas partie des attributions de la dame d'entretien. Vous devez vous charger de cette tâche et porter vos verres vers les bulles de collecte.~~

8. Déménagement

~~Il est INTERDIT d'employer l'ascenseur pour les déménagements, il est donc obligatoire d'utiliser un monte charge.~~

La gérance

Règlement d'ordre intérieur ADK

a mis en forme : Barré, Surlignage

a mis en forme : Barré

a mis en forme : Barré



Quai du Roi Albert, 20-26 – 4020 Bressoux

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

Préalable

Sous-section VI - DU CARACTÈRE IMPÉRATIF ARTICLE 3.100 DU CODE CIVIL

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

Opposabilité

Article 3.93 § 5 du Code civil

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

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

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 4 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;*
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.*

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision

irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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

A. Obligations légales

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

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

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

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

a) Pouvoirs

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

b) Procurations - restrictions

Article 3.87 § 7 du Code civil

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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

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

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

Spécificités

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.

d) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

d) Convocations

Article 3.87 § 3 du Code civil – extrait :

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

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

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

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

Article 3.87 § 3 du Code civil dernier aliénas – extrait :

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

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

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

e) Ordre du jour

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

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

Article 3.87 § 4 Code civil :

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

f) Procès-verbal & montant des marchés

– **Procès-Verbal**

Article 3.87 § 10 du Code civil :

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

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

Article 3.87 § 12 du Code civil :

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

– **Montant des marchés**

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

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



Le montant des marchés voté lors de l'assemblée du 5.3.2011 a été fixé à 100.000 € : dans ce

Article 3.89 § 5 11° du Code civil :

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1^{er}, 1^o, c) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré par un architecte ou un bureau d'ingénieur (décision d'AG du 5.3.2011).

g) Délibération

– **Droit de vote**

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

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

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

Article 3.87 § 9 du Code civil :

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

Article 3.87 § 5 du Code civil – extrait :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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

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

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

– **Quorum de présence - Deuxième assemblée**

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

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

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

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

h) Règles de majorité

– **Majorité absolue**

Article 3.87 § 8 du Code civil :

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

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

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

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

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

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

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

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

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

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

– **Majorités spéciales & Unanimité**

Article 3.88 § 1^{er} 1^o & 2^o du Code civil :

L'assemblée générale décide :

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

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

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

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

- a. *de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;*
- b. *de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;*
- c. *de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;*
- d. *de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;*
- e. *de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;*
- f. *de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 ;*
- g. *de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;*
- h. *de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation*

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

Article 3.86 § 3 du Code civil - extrait :

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

Article 3.88 § 3 alinéa 2 du Code civil :

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

– **À l'unanimité des voix de tous les copropriétaires**

Article 3.87 § 11 du Code civil :

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

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

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

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

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

Article 3.97- alinéa 3 du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.88 § 4 du Code civil :

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires,

une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

– **Exception prévue par la loi**

Article 3.92 § 5 du Code civil :

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

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

Article 3.92 § 6 du Code civil :

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

i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

– **Nomination**

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

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

– **Contrat écrit**

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

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

– **Durée du mandat**

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

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

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

– **Engagement du syndic**

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.89 § 9 du Code civil :

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

Article 3.89 § 7 du Code :

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.

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

Article 3.89 § 8 du Code civil :

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

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

– **Publicité**

Article 3.89 § 2 du Code civil :

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

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

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

Article 3.89 § 3 du Code civil :

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

– **Responsabilité – Délégation**

Article 3.89 § 6 du Code civil :

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

– **Pouvoirs**

Article 3.89 § 5 du Code civil :

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

- 1° *d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° *d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° *d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3 ;*
- 4° *de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*
- 5° *de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;*
- 6° *de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*
- 7° *de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affection qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;*
- 8° *de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*
- 9° *de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les*

manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;

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

- 10° *de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi : l'AG du 10/03/2020 a donné mandat au syndic de détenir et de tenir à jour le DIU des parties communes*
- 11° *de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1^{er}, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*
- 12° *de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*
- 13° *de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;*
- 14° *de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;*
- 15° *de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi, en considération de la durée de l'exercice , soit du 1.1 au 31.12. et d'avances mensuelles , article 63 Le gérant syndic présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager de l'immeuble, qui lui rembourse sa part de dépenses. Il tiendra une comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de*

réserves visées à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

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

Spécificités

Article 61

*Le gérant syndic prend les mesures nécessaires pour assurer le gardiennat de la résidence.

* Il prendra également toutes mesures utiles pour tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs, escalier, accès, poignées et ferrures de la porte d'entrée, vitrage de l'escalier, paliers et hall d'accès à l'ascenseur, pour assurer l'évacuation des ordures ménagères et l'entretien des trottoirs.

Article 62

* Le gérant syndic a dans ses attributions :

*l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrages préposées à l'entretien des parties communes, **après décision d'AG** et la surveillance de leur travail.

*L'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement général. À cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours serait nécessaire, **après décision d'AG si nécessaire**.

*L'encaissement des recettes provenant des choses communes.

*Le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs et notamment :

- L'entretien constant des installations des ascenseurs de chauffage des parties communes et de distribution d'eau chaude.
- L'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés ~~par le conseil de gérance copropriété~~ ou par l'assemblée intéressée.

*La répartition entre les copropriétaires des dépenses communes, la gestion de la caisse commune de la résidence et du fonds de réserve

* L'instruction des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport à l'assemblée générale ou spéciale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, ces mesures seront prises soit par le gérant syndic, soit par le conseil de gestion copropriété, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.

*Dans le cas où le gérant syndic viendrait à constater des manquements graves de la part de locataires de biens privatifs, aux dispositions du règlement général de copropriété, à l'acte de base, du R.O.I. ou décisions d'AG ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible de la résidence, ou à nuire aux cooccupants, il aura le droit d'en aviser lui-même par lettre recommandée le propriétaire, en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le gérant syndic aura le droit de se substituer à lui et de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation de la résidence, après en avoir référé au conseil de gestion copropriété, en ce compris décider seul d'aller en justice

*Il représente la copropriété générale ou spéciale dont il est l'émanation, en justice, tant en demandant qu'en défendant. À cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement, en signant les présentes ou son acte d'acquisition, mandat irrévocable au gérant syndic en fonction.

Toutefois, le gérant syndic ne pourra intenter une action ou y défendre si la valeur du litige dépassait cinquante mille francs, sans une décision préalable de l'assemblée générale, prise à la majorité simple, la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

* En cas de violations du règlement général de copropriété, de l'acte de base, du R.O.I. ou des décisions d'AG ou pour récupérer des sommes dues, le syndic peut décider seul d'agir en justice

Article 3.93 § 3 - alinéa 2 du Code civil :

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ & COMMISSAIRE OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

1. Conseil de Copropriété

- Constitution

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

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

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

Article 3.90 § 2 - extrait :

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

- Mission légale

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

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

- Nomination

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

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

- Durée du mandat

Article 3.90 § 3 du Code civil – extrait :

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

- Exercice de sa mission

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

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

- Autre mission – Délégation

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des

compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

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

- Rapport annuel

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

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

Spécificités de la Résidence

Il existe un conseil de ~~gérance copropriété par groupe~~. Le conseil de ~~gérance copropriété~~ du complexe sera composé par ~~le~~ ~~un~~ président et ~~le~~ ~~un~~ secrétaire ~~de chacun des conseils de gérance copropriété de groupe~~.

Il délibère valablement si trois de ses membres sont présents et statuent à la majorité simple. En cas de parité de voix, celle du président est prépondérante. Le président du conseil de ~~gérance copropriété~~ du complexe sera choisi en son sein par ses membres.

2. Commissaire ou collège des commissaires

- Désignation

Article 3.91 du Code civil :

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

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

- Candidature

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

- Compétences – mission – rapport

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable.

Son rapport écrit doit être adressé au moins 8 jours avant de la date prévue de l'assemblée en vue d'y être présenté.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

B. Dispositions particulières de l'immeuble

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

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

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

En cas de contradiction entre le règlement d'ordre intérieur repris initialement aux statuts et le règlement d'ordre intérieur propre à la copropriété, les dispositions figurant à ce dernier primeront.

C. Protection des données à caractère personnel

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

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

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

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

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