

(acte numéro 15570)

**L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de
L'ENSEMBLE RESIDENTIEL du « PETIT BOURGOGNE » ayant
son siège social à 4000 Liège, Avenue du Petit Bourgogne, SN
Numéro d'entreprise : 0872.004.363**

L'an deux mille seize, le vingt-deux décembre

Devant Maître **Catherine JADIN**, notaire associée de la société civile professionnelle ayant revêtu la forme de société privée à responsabilité limitée, dénommée "Olivier de LAMINNE de BEX et Catherine JADIN - notaires associés ", ayant son siège à Waremme, avenue Edmond Leburton 6 (TVA/BCE : BE0870.797.506)

L'association des copropriétaires du complexe immobilier dénommé ENSEMBLE RESIDENTIEL du « PETIT BOURGOGNE » ayant son siège social à 4000 Liège, Avenue du Petit Bourgogne, SN, (BCE : 0872.004.363), ici représentée par la SA ADK, ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fories 1 à 4020 Liège (BCE : 0417.254.111), elle-même représentée par Madame HENRY Gaëlle Marise Philippe, née à Liège le vingt-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, domiciliée à 4000 Liège, rue Hulos, 73, (numéro national : 89.03.27 314-87), en vertu d'une procuration reçue par le notaire Philippe LABE à Liège le dix-sept décembre deux mil treize, dont une expédition est restée annexée à un acte de dépôt reçu par le Notaire Catherine JADIN à Waremme le douze janvier deux mil quinze, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le quatorze janvier suivant, formalité 35-T-14/01/2015-00274.

Nommé en qualité de syndic pour une durée de trois ans, aux termes de l'assemblée générale tenue le cinq février deux mil quinze, dont un extrait est ci-annexé.

EXPOSE PREALABLE

Le comparant, qualitate qua, nous déclare :

1° Que par suite de l'acte de base dressé par Maître Georges MISSON, Notaire à Ougrée et Maître Jacques WAUTHIER, Notaire à Liège, le dix-huit septembre mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Liège, le dix octobre suivant, volume 2339 numéro 14, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée :

COMMUNE D'OUGREE - SECTION DE SCLESSIN

Un terrain à bâtir ayant front à l'avenue du Petit Bourgogne, qu'elle joint de

l'Ouest, figurant au cadastre section A, sous les numéros 515 B, 503 B 2 et 503 G, d'une superficie mesurée de deux hectares vingt-cinq ares quarante et un centiares septante-huit décimètres carrés trente-trois centimètres carrés.

Actuellement cadastré suivant extrait cadastral ne remontant pas à plus d'un an :

Ville de LIEGE VINGT-SEPTIEME DIVISION – OUGREE
PREMIERE DIVISION :

Un immeuble à propriétés privatives multiples, érigé sur un terrain situé avenue des Oiseaux, Allée Pillechoule et Allée des Ramons, cadastré section A numéro 0515R2P0000.

2° Qu'aux termes d'un acte reçu le treize juin deux mil quatorze par Maître Pierre GOVERS, notaire associé à Liège-Chenée transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège le vingt-quatre juin suivant sous numéro de dépôt 4768, une partie des voiries de l'ensemble résidentiel du Petit Bourgogne a été cédée à la Ville de Liège et est donc devenue partie du domaine public.

A ce sujet, il est extrait de l'assemblée générale ordinaire du dix février deux mil quatorze ce qui suit :

« 2. Adaptation des statuts de la copropriété et révision de l'acte de base [...] En ce qui concerne la cession des voiries, le Notaire chargé d'effectuer l'acte le présentera au Conseil Communal qui se tiendra le 28 février prochain. Enfin, après cela, le Notaire pourra entériner les cessions de voiries.

L'acte de base modificatif devra tenir compte de la cession des voiries. »

3° Le projet de l'annexe au présent acte étant l'acte de base coordonné et adapté aux lois de mil neuf cent nonante-quatre, deux mil dix et deux mil douze prévantées, ainsi qu'à l'acte du treize juin deux mil quatorze dont question au point 2°, a été soumis en projet à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le quatre février deux mil seize et a fait choix du notaire associé Catherine JADIN pour faire déposer par le syndic au rang des minutes dudit notaire, l'acte de base adapté en vue de sa transcription hypothécaire. Un extrait du procès-verbal de cette assemblée reste ci-annexé, duquel il ressort que la décision a été prise à l'unanimité.

4° Qu'aux termes de cette même assemblée générale ordinaire du quatre février deux mil seize, le syndic a été indirectement mandaté pour faire déposer au rang des minutes l'acte de base adapté en vue de sa transcription hypothécaire.

Par suite de ce qui précède, le comparant, qualitate qua, nous a requis d'acter ce qui suit.

Dépôt au rang des minutes de l'acte de base coordonné :

Voulant qu'au moyen des présentes, l'acte de base coordonné et adapté aux dispositions impératives des lois de mil neuf cent nonante-quatre, deux mil dix et deux mil douze prévantées, ainsi qu'à l'acte du treize juin deux mil quatorze acquière tous les effets d'un acte authentique et qu'il en soit délivré toutes expéditions et extraits nécessaires, le comparant a présentement déposé entre les mains du notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, l'acte de base prévanté, coordonné et adapté à ladite loi impérative et à l'acte de cession de deux mil quatorze.

Cette coordination comprend 70 pages de format A4, dont la première est intitulée « Résidence Petit Bourgogne » et la dernière se termine par les mots « Les baux devront contenir une mention de la présente clause ».

Un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire quatre février deux mil seize reste ci-annexé, duquel il ressort que :

« 8. Adaptation des statuts »

Le projet des nouveaux statuts a été déposé sur le site de la gérance et est consultable par chacun des propriétaires.

Il est décidé que si aucune remarque n'est formulée dans le mois à dater de la présente assemblée, l'acte authentique sera passé.

Le syndic est mandaté pour la signature de l'acte devant le notaire JADIN.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité.»

Cette coordination a été signée à la fin de la séance de l'assemblée générale par le syndic, le président de l'assemblée, le secrétaire et les copropriétaires qui ont voulu signer.

Le syndic certifie que l'acte de base coordonné et adapté à la dite loi de deux mil dix ci-annexé est celui qui a été adopté littéralement par l'association des copropriétaires aux termes de l'assemblée générale prévantée, tenue le quatre février deux mil seize.

Cet acte de base est signé « ne varietur » par le comparant et le notaire.

DISPOSITIONS FINALES

Loi

Toutes les stipulations de l'acte de base initial, non modifiées par le présent acte restent d'application.

Toute clause contraire à la loi est censée non écrite.

La nullité d'une clause n'entraîne pas la nullité des autres.

Transcription hypothécaire

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

Droit d'écriture

Cinquante Euros – perçus par le notaire – Dont quittance

Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés

Le comparant reconnaît que le notaire a attiré leur attention en temps utile sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements manifestement disproportionnés est constatée.

DONT ACTE

Fait et passé au siège social de la SA ADK, à 4020 Liège, rue des Fories 2.

Date que dessus.

Après lecture intégrale du présent acte et partielle de son annexe, et après que tous commentaires aient été donnés par le notaire, ce que le comparant reconnaît, ce dernier a signé le présent acte et son annexe, avec Nous, notaire.

(suivent les signatures)

POUR COPIE CONFORME

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Catherine JADIN à Waremmé le 22-12-2016, répertoire 15570

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement LIÈGE 1 (AA) le trois janvier deux mille dix-sept (03-01-2017)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 0131

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

Le receveur

Copropriété PARC DU PETIT BOURGOGNE

N° entr. : 0.872 004.363

c/o Groupe ADK s.a.

Société Syndic

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

N/Réf. : JA/sm



Liège, le 9 février 2016

☎ 04/220.70.70

✉ 04/220.70.80

s.marechal@adkimmo.be

**Association des copropriétaires de la résidence
PARC DU PETIT BOURGOGNE, av. du Petit-Bourgogne à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 4 février 2016.**

Sont présents ou valablement représentés : 27 propriétaires sur 52.

soit : 5.777 quotités sur un total de 10.000.

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

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

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

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

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

La séance est ouverte à 18h10.

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

Monsieur COMBLIN est nommé président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par J. AENDEKERK.

2. Litige Copropriété/CILE : validation du paiement dû

J.AENDEKERK rappelle aux propriétaires être intervenu auprès de la CILE leur demandant de prendre en charge le coût de la fuite dans la canalisation pour la période séparant le transfert de propriété à la réalisation effective des travaux.

La CILE a refusé catégoriquement cette prise en charge.

En définitive, les propriétaires décident de solder ce compte et de prendre en charge la somme de 4.507,16 €.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

3. Travaux à la copropriété

a. Description des travaux de mise en conformité incendie des garages – estimation du coût – décision

Monsieur COMBLIN informe les propriétaires de la visite du service incendie en date du 4 mai 2015 et décrit les différents travaux à réaliser (création d'une sortie de secours pour le niveau inférieur, ajout d'extincteurs, obligation de placer un portillon dans la porte d'entrée ce qui

nécessite le remplacement de celle-ci, placement d'une main courante dans la cage d'escalier, de pictogrammes...).

Monsieur COMBLIN signale également que les voitures LPG ne sont pas autorisées et qu'aucun objet de quelque nature que ce soit ne peut être déposé dans l'entité des garages.

Après cet exposé, les propriétaires acceptent la réalisation de ces travaux.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

b) Prolongation du mandat octroyé au Conseil de copropriété par l'assemblée générale du 5 février 2015 d'engager un budget de maximum 100.000 € pour les travaux / financement

L'assemblée prolonge le mandat octroyé précédemment au conseil de copropriété pour engager des travaux pour un budget maximum de 100.000 €, en ce compris les travaux de mise en conformité incendie des garages.

Une somme de 25.000 € sera prélevée du fonds de réserve « garages », le solde faisant l'objet d'un emprunt bancaire.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

4. Comptabilité de la résidence

a) Approbation des comptes de l'exercice 2015:

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

Le total des charges s'est élevé à 41.200 € contre 52.200 € l'exercice précédent,

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de la diminution du poste d'eau suite à la reprise du réseau par la CILE.

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin décembre 2015.

Messieurs LEMIRE et GUILLAUME confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Dès après, les comptes et bilan 2015 sont approuvés et décharge est octroyée tant au Conseil de copropriété qu'au syndic.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

b) Budgets de l'exercice 2016 :

- Fonds de roulement : proposition de réduire le budget à 35.000 €

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

- Fonds de réserve « logement » : proposition de réduire le budget à 2.500 €

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

- Fonds de réserve « garages » : proposition de maintenir le budget à 2.000 €

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

- Emprunt : le coût de remboursement de l'emprunt sera ajouté à partir de la date de sa souscription.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

5. Elections des commissaires aux comptes (1 an) :

Messieurs GUILLAUME et LEMIRE sont réélus.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

6. Assurance protection juridique : point de la situation

J.AENDEKERK informe les propriétaires que suite à la résiliation du contrat par la compagnie LAR, une nouvelle compagnie a été recherchée.

La seule qui s'est montrée intéressée est la compagnie CFDP mais dont, tant qu'à présent, les conditions de couverture ainsi que les modalités de récupération des charges ne donnent pas satisfaction.

J.AENDEKERK conseille donc de ne pas souscrire pour le moment le contrat de protection juridique.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

7. Respect du règlement d'ordre intérieur

De nombreux manquements sont à nouveau évoqués : stationnement intempestif des voitures, jets de mégots de cigarette, etc...

A nouveau, il est demandé à chacun de faire un effort pour respecter davantage le règlement d'ordre intérieur.

8. Adaptation des statuts

Le projet des nouveaux statuts a été déposé sur le site de la gérance et est consultable par chacun des propriétaires.

Il est décidé que si aucune remarque n'est formulée dans le mois à dater de la présente assemblée, l'acte authentique sera passé.

Le syndic est mandaté pour la signature de l'acte devant le notaire JADIN.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

9. Divers

- Vente de la conciergerie : Monsieur COMBLIN signale que le locataire actuel serait intéressé par l'achat de la conciergerie. Si ce souhait se conforme, il sera demandé au locataire de déposer une offre ferme qui sera présentée à la prochaine assemblée ordinaire.

- Journées de « travail collectif » : appel est fait aux bonnes volontés pour consacrer un peu de temps à la mise en ordre du parc. Dès à présent, les journées qui seront consacrées à ce travail collectif sont les suivantes : les samedis 26 mars, 30 avril, 11 juin, 17 septembre, 22 octobre.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h15.
Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement à l'assemblée.

Copropriété PARC DU PETIT BOURGOGNE

N° enr. : 0.872.004.363

c/o Groupe ADK s.a.

Société Syndic

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

N/Réf. : JA/sm



Liège, le 10 février 2015

☎ 04/220.70.70

☎ 04/220.70.80

s.marechal@adkimmo.be

**Association des copropriétaires de la résidence
PARC DU PETIT BOURGOGNE, av. du Petit-Bourgogne à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 février 2015**

Sont présents ou valablement représentés : 31 propriétaires sur 54

soit : 6.161 quotités sur un total de 10.000

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

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

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

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

La séance est ouverte à 18h10.

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

Monsieur COMBLIN est nommé président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par J. AENDEKERK.

2. Litige copropriété/MZERGUI

J. AENDEKERK confirme aux propriétaires qu'en degrés d'appel, Monsieur MZERGUI a été débouté de son action à l'encontre de la copropriété, intentée suite à la chute dont il a été victime en empruntant l'un des deux escaliers de la courette située devant sa maison.

Ce problème peut donc être définitivement clôturé.

3. Cession des voiries et des conduites d'eau

Confirmation est donnée que l'acte authentique de cession est intervenu le 13 juin 2014.

Dès le lendemain, la gérance a écrit à la C.I.L.E pour les informer de cette cession et leur demander d'envisager rapidement la rénovation du réseau d'eaux et le placement de compteurs individuels au lieu des décompteurs.

Plusieurs rappels ont été adressés à la compagnie des eaux et notamment mention a été faite que la copropriété estime que les pertes d'eau qui subsistent doivent être prise en charge par la CILE.

Après discussions, il est demandé à la gérance de prier la C.I.L.E de procéder à la réparation de la fuite du réseau actuel, puisque celui-ci leur appartient maintenant.

D'autre part, les propriétaires donnent mandat à Madame VANWEERT pour procéder au relevé des décompteurs des 14 logements pour lesquels un forfait de consommation a dû être attribué.

4. Travaux à la copropriété

a. Mur d'entrée – peinture – boîtes aux lettres

- Peinture : pour la 3^{ème} (mais dernière) fois, l'assemblée postpose le délai à respecter par chacun des propriétaires pour réaliser les peintures.
Le nouveau délai est fixé à fin juin 2015.
Passé ce délai, mandat est octroyé au Conseil de copropriété de faire procéder d'office aux travaux qui s'imposent à charge des propriétaires privés concernés.
- Mur d'entrée : la rénovation de ce mur est décidée.
- Boîtes aux lettres : un délai de 30 jours est octroyé aux propriétaires pour nettoyer et repeindre leur boîte aux lettres.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

b. Garages : fuite – mise aux normes d'électricité et d'incendie

Monsieur COMBLIN communique à l'assemblée la liste de l'ensemble des travaux devant être réalisés et qui s'imposent :

- Pose d'un drain le long de la façade droite
- Porte d'accès à l'escalier à remplacer (sens à inverser)
- Rénovation complète de l'électricité
- Aménagement de portes de secours
- Réalisation de casquettes pour pallier aux problèmes d'humidité
- Remplacement des tuyaux de descente
- Peinture....

L'estimation du coût global des travaux à réaliser est de 50.000 à 60.000 €

Financement: en vue de financer les travaux au garage, mais également les autres travaux communs de la copropriété, l'assemblée décide d'octroyer au Conseil de copropriété un budget d'un montant maximum de 100.000 €.

25.000 € seront prélevés de la réserve des garages, le solde, soit 75.000 €, faisant l'objet d'un emprunt bancaire remboursable sur une durée de 5 ans.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

c. Entretien du Parc : plantations et état général

- Abattage : 26 peupliers sont à abattre. Le budget pour ce travail est de 15.000 €.
- Parking sauvage : le Conseil propose de placer des gabions.
- Jardinier : l'assemblée décide de résilier le contrat de la firme MARTINI, le jardinier actuel et de souscrire un nouveau contrat auprès de Monsieur TILMAN, pour un budget annuel de 18.000 €.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

5. Respect du règlement d'ordre intérieur

Propriétaires non-occupants : il est rappelé aux propriétaires non-occupants de joindre à leur baux, lors de la signature de ceux-ci, une copie du règlement d'ordre intérieur, à faire signer par leur locataire.

Il est demandé à ces propriétaires, une fois ce document signé, d'attester auprès du Conseil de copropriété la signature du locataire.

6. Comptabilité de la résidence

a) Approbation des comptes de l'exercice 2014:

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

Le total des charges s'est élevé à 45.319 € contre 46.315 € l'exercice précédent,

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin décembre 2014.

Messieurs LEMIRE et GUILLAUME confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Dès après, les comptes et bilan 2014 sont approuvés et décharge est octroyée tant au Conseil de copropriété qu'au syndic.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

b) Budgets de l'exercice 2015 :

- Fonds de roulement : l'assemblée convient de maintenir le budget actuel, soit 46.000 €. Le syndic est autorisé à diminuer ce budget à partir du moment la C.I.L.E aura placé les compteurs d'eau.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

- Fonds de réserve « logements » : proposition de maintenir le budget à 7.000 €

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

- Fonds de réserve « garages » : proposition de maintenir le budget à 2.000 €

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

- Emprunt : Comme décidé précédemment, un emprunt d'un montant maximum de 75.000 € sera effectué. Le syndic est autorisé à ajouter aux budgets fonds de roulement et fonds de réserve, le remboursement de l'emprunt à partir du moment où celui-ci sera souscrit.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

7. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (3 ans):

Messieurs COMBLIN, KESTELHOOT et LEMIRE sont réélus, auxquels sont adjoints Madame SCEVENELS et Monsieur VALIER (pour Mme KONIECZNY Aurélie).

Pourront intervenir également en tant que suppléants : Madame ROVENNE et Monsieur GABER.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

b) Syndic (3 ans) – mandat à octroyer pour la signature du contrat:

La sa ADK est réélue pour une période de 3 ans, moyennant des conditions financières inchangées, hormis l'indexation annuelle.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

c) Commissaire aux comptes (1 an) :

Messieurs LEMIRE et GUILLAUME sont élus.

Résultat du vote : Oui à l'unanimité

8. Divers

- Travaux de réparation petit building : les propriétaires du petit building mandatent le Conseil de copropriété pour procéder aux travaux qui s'imposent à leur immeuble.
Budget : 15.000 € TVAC.
Appel de fonds spécial au moment de la réalisation des travaux.
- Placement de valves : ce placement est décidé.
- Adresses mail : il est demandé à chacun des propriétaires de communiquer leur adresse mail au Conseil de copropriété.
- Respect du règlement d'ordre intérieur par Mme BODSON : il est demandé à Madame BODSON de tenir son chien en laisse. Egalement de ne pas planter d'arbre dans les parties communes du parc.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 21h15
Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement à l'assemblée.

Copropriété PARC DU PETIT BOURGOGNE

N° entr. : 0.872.004.363
c/o Groupe ADK s.a.
Société Syndic
rue des Fories 2
4020 LIEGE 2
N/Réf. : JA/sl



Liège, le 10 février 2014
☎ 04/220.70.70
📠 04/220.70.80
s.loix@adkimmo.be

**Association des copropriétaires de la résidence
PARC DU PETIT BOURGOGNE, av. du Petit-Bourgogne à 4000 LIEGE
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 février 2014**

Sont présents ou valablement représentés : 32 propriétaires sur 54

soit : 6.586 quotités sur un total de 10.000

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

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

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

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

La séance est ouverte à 18h05

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

Monsieur GABER est nommé président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

2. Adaptation des statuts de la copropriété et révision de l'acte de base

Le syndic informe les propriétaires que le délai légal pour l'adaptation des statuts de la copropriété est prolongé d'un an, l'échéance étant dès lors le 1^{er} septembre 2014.

Suite au renoncement du Notaire initialement désigné, l'adaptation des statuts sera confiée au cabinet d'avocats RIKKERS, l'acte authentique est quant à lui fixé à l'étude du Notaire JADIN ceci, sans frais supplémentaires pour la copropriété.

En ce qui concerne la cession des voiries, le Notaire chargé d'effectuer l'acte le présentera au Conseil Communal qui se tiendra le 28 février prochain. Enfin, après cela, le Notaire pourra entériner les cessions de voiries.

L'acte de base modificatif devra tenir compte de la cession des voiries.

3. Litige MZERGUI / copropriété : informations

Le syndic rappelle qu'en première instance, le tribunal a donné gain de cause à la copropriété. En effet, malgré le caractère commun de la chose, à savoir les escaliers, le juge a considéré que la personne ayant l'usage de cette chose en est dès lors la gardienne et donc responsable de son entretien.

Suite à cela, Monsieur MZERGUI a décidé de faire appel, l'audience étant fixée le 17 septembre 2014.

4. Examen des travaux de mise en conformité à réaliser (électricité, incendie, sortie de secours garages,...)

Monsieur COMBLIN fait état que des mises en conformité (électricité, incendie,...) ainsi que des travaux de réfection devront être réalisés à moyen terme afin d'être en règle avec les obligations légales en vigueur. Ces travaux concernent majoritairement les garages de la copropriété. Après discussion, les propriétaires décident d'effectuer un inventaire précis des travaux et des différentes mises en conformité à réaliser.

Suite à cela, des devis seront demandés et présentés lors de la prochaine assemblée. A cette date, la cession des voiries aura été effectuée, ce qui permettra de dégager un budget plus important pour les travaux à réaliser.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour mener à bien ce dossier.

OUI : quotités : UNANIMITE

5. Examen des travaux à réaliser : réfection des bétons et remise en peinture des garages et des appartements du building, abattage des arbres,...

Il est rappelé que chaque propriétaire devra procéder à la réfection des peintures de son immeuble au plus tard pour le 31 octobre 2014.

Les teintes imposées sont les suivantes :

- pour les maisons : beige foncé – RAL 1015
- pour les appartements : beige clair – RAL 1013
- pour les frontons : gris – RAL 7035

Les propriétaires peuvent se fournir en peinture auprès de la société HOUBEN de Seraing.

En ce qui concerne la réfection des bétons et remise en peinture des garages, ces travaux seront inclus dans l'inventaire dont il a été question au point précédent.

Enfin, la copropriété marque son accord pour faire procéder dès à présent à l'abattage des arbres qui menacent de tomber, ceux-ci représentant un danger à la fois pour les personnes et habitations avoisinantes.

OUI : quotités : UNANIMITE

6. Comptabilité de la résidence

a) Approbation des comptes de l'exercice 2013 - décharge :

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

Le total des charges s'est élevé à 46.349€ contre 52.249€ l'exercice précédent,

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin décembre 2013.

Messieurs GUILLAUME et LEMIRE confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Dès après, les comptes et bilan 2013 sont approuvés et décharge est octroyée tant au Conseil de copropriété qu'au syndic.

OUI : quotités : UNANIMITE

b) Fixation des budgets de l'exercice 2014 :

- Charges courantes : proposition de maintien du budget à 46.000€
OUI : quotités : UNANIMITE
- Fonds de réserve « logements » : proposition de maintien du budget à 7.000€
OUI : quotités : UNANIMITE
- Fonds de réserve « garages » : décision de porter le budget à 2.000€
OUI : quotités : UNANIMITE
- Proposition d'effectuer des appels de fonds mensuels et non trimestriels

Le syndic explique les inconvénients qui résultent des versements mensuels : difficulté d'adresser des rappels, d'obtenir des comptes clients clairs et précis lors des clôtures annuelles, retard de la copropriété vis-à-vis des mauvais payeurs.

Partant, les propriétaires décident de maintenir le système trimestriel actuel.

7. Election du commissaire aux comptes (1 an)

Messieurs GUILLAUME et LEMIRE sont réélus.

OUI : quotités : UNANIMITE

8. Appel aux candidatures au Conseil de Copropriété

Monsieur GABER, COMBLAIN, LEMIRE et KESTELOOT sont élus.

OUI : quotités : UNANIMITE

9. Divers

- création d'une rocaille de fleurs autochtones au bas du bois : Madame VENST fait part de son projet d'effectuer un aménagement de rocailles qu'elle prendra à sa charge dans le cadre d'une formation de jardinage. L'assemblée marque son accord et invite Madame VENST à faire part de ses connaissances lors de l'aménagement des espaces verts du parc qui sera inclus dans l'inventaire des travaux repris au point 4 du présent procès verbal.
- problème d'infiltration d'eau par les fenêtres dans les garages : ce problème sera également inclus dans les travaux à effectuer et présentés lors de la prochaine assemblée générale.
- assurance juridique : le syndic informe la copropriété que la société LAR a décidé d'arrêter la couverture en protection juridique. Une nouvelle compagnie est recherchée.
- boîte à idées et panneau d'affichage : le conseil de copropriété placera une boîte à idées ainsi qu'un panneau d'affichage qui seront à disposition des copropriétaires pour toutes suggestions et informations.
- commémoration du centenaire de la guerre 14/18 : Monsieur WALTREGNY informe les autres propriétaires que le 4 août prochain sera célébré le centenaire de la première guerre mondiale. A cette occasion, différents chefs d'états sont invités à Liège et dès lors, l'accès par le haut du parc en voiture sera plus que certainement impossible durant une bonne partie de la journée.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h50.
Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement à l'assemblée.**

Vf à Annick

Résidence Petit Bourgogne

d

1

Table des matières

Acte de base	6
I.....	7
Origine de propriété.....	7
I BIS – Cession à la ville de Liège (voirie, réseau, égouttage et d'éclairage, canalisations	9
II.....	12
Statuts – Acte de base – Règlement de copropriété	13
Plans	13
III - Description détaillée du complexe	14
A.- Des parties communes générales à l'ensemble	14
B.- Des immeubles d'habitation.....	15
IV - Détermination des quotités afférentes aux éléments privatifs dans les parties communes.....	17
A.- Quotités dans les parties communes générales.....	17
B.- Quotités dans les parties communes propres à chaque élément.....	18
V - Statuts particuliers.....	18
Jardinets	18
Garages	19
Aires de stationnement.....	19
VI - Répartition des charges communes	19
1. Routes	20
2. Filets d'eau	20
3. Bordures.....	20
4. Trottoirs.....	20
5. Canalisations gaz	20
6. Réseau électricité.....	21
7. Téléphone	21
8. Eau.....	21
9. Égouts.....	22
VII - Modifications des plans et des matériaux.....	22
VIII - Servitudes	23
IX - Règles relatives à la vente des biens privatifs	24
X - Règlement de copropriété	24
XI - Dispositions diverses.....	25
A.- Frais.....	25
B.- Réquisition de transcription	26
C.- Élection de domicile.....	26
D.- Personnalité juridique	26
E.- L'indivision comprend au moins 20 lots	26
F.- Les dispositions de la loi sont impératives.....	27
Règlement de copropriété	28
CHAPITRE I - généralités – Exposé	29
I.- Statut réel	29
II. Règlement d'ordre intérieur.	29
CHAPITRE II - Statut réel de l'immeuble	29

Section I - Propriété privative et copropriété indivise	29
Article 1	29
Article 2	30
Article 3 : Parties privatives	30
Article 4 : Toiture	30
Article 5 : Utilisation des parties privatives	30
Article 6 : Emplacements pour voitures.....	31
Article 7 : Servitudes	31
Article 8 : Parties communes propres.....	31
Article 9 : Parties communes générales.....	32
Article 10 : Remarques concernant toutes les parties communes.....	32
Article 11	33
Modifications aux parties communes.....	33
Article 12	33
Article 12 bis.....	33
Article 13	33
Article 14	34
Article 15	34
Section II - Administration et service du complexe	34
Article 16 : Gestion : Conseil de copropriété - syndic.....	34
Article 16 bis (obsolète)	38
Article 17 : Conseil de copropriété	38
Article 18 : assemblées générales.....	38
Article 19 : Composition des assemblées	38
Article 20 : Constitution du bureau.....	39
Article 21 : Convocations.	39
Article 22 : Droits des propriétaires.....	40
Article 23 : Validité des délibérations	41
Article 24	44
Article 25 : ordre du jour.....	44
Article 25 bis : Commissaire aux comptes	45
Article 25 ter : Actions en justice.....	45
Article 26 : Comptes de gestion.....	46
Article 27 : Concierge - Jardinier	46
Section III - Charges communes.....	47
Répartition des charges et recettes communes	47
Article 28	47
Article 29	47
Article 30 : Classification des charges communes	47
Article 31 : Charges communes générales à l'ensemble	47
Article 32 : Charges communes à chacun des éléments de l'ensemble	48
Article 33 : Frais d'entretien et de gestion.....	48
Article 34 : Frais de réparations,	48
Article 35 : Recettes.	49
Article 36	49
Section IV - Assurances - Reconstruction.....	49
Article 37	49

Article 38 : Assurances diverses	50
Article 39	50
Article 40	51
Article 41	51
Article 42	51
Article 43	51
Article 44 : Assurances complémentaires	52
Article 44 bis : Dissolution - Liquidation	52
Section V - Destination des locaux	53
Article 45	53
Article 46 : Destination et usage du parc	53
Article 47 : Modifications	54
Article 48 : Jeux	54
Article 49 : Plantations	54
Article 50 : Gardien - Jardinier	54
Article 51 : Police	54
Article 52 : Entretien	54
CHAPITRE II BIS – Cessions	54
ARTICLE 52 BIS	54
CHAPITRE III - Règlement d'ordre intérieur	56
Section I - Occupation	56
Article 53	56
Article 54	57
Article 55 : Baux	57
Article 56	57
Article 57	57
Section II - Aspect	57
Article 58	57
Section III - Entretien	58
Article 59	58
Article 60	58
Section IV - ordre intérieur	58
Article 61	58
Article 62	59
Section V - Dispositions particulières pour le garage collectif	59
Article 63	59
Article 64	59
Section VI - Concierge - Jardinier	60
Article 65	60
Article 66	60
Article 67 : Service du concierge-jardinier	60
Article 68 : (obsolète)	61
Article 68 bis	61
Article 69 : Caisse commune - Fonds de réserve	61
CHAPITRE IV.- Dispositions générales	62
Article 70 : Désaccord	62
Article 71	62

Article 72 : Dommages et intérêts	62
Article 73	62
Article 74	62
Article 75 : Publicité	62
Article 76 : Solidarité	63
Article 77 : Déménagement	63
Règlement général de copropriété	65
Section V : Destination du parc et des locaux	66
Article 45 : Destination des locaux	66
Article 46 : Destination et usage du parc	66
Article 47 : Jeux	66
Article 48 : Police	67
Article 49 : Entretien	67
règlement d'ordre intérieur	67
Section I : Occupation	67
Article 50 : <i>Commodo/Incommodo</i>	67
Article 51 : Baux	67
Article 52	68
Section II : Aspect	68
Article 53	68
Article 54	68
Section IV - ordre intérieur	68
Article 55	68
Article 56	69
Section V Dispositions particulières pour le garage collectif	69
Article 57	69
Article 58	69

[Signature]

1

**ETUDES de Maître Georges MISSON, Notaire
Rue Ernest Solvay, 312 — SCLESSIN – OUGREE**

**et de Maître Jacques WAUTHIER
Boulevard de la Sauvenière, 138 — LIEGE**

Résidence Petit Bourgogne

Avenue du Petit Bourgogne, COINTE - SCLESSIN – OUGREE

Acte de base

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-NEUF, le dix-huit septembre,

Devant Nous Georges MISSON, notaire à Sclessin Ougrée et Jacques WAUTHIER, notaire à Liège.

A COMPARU

La Société Anonyme ENTREPRISES GENERALES LOUIS DUCHENE, ayant son siège social à Strée, constituée par acte de Maître LEPOIVRE, notaire à Huy, en date du dix janvier mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du Moniteur belge du dix-neuf janvier suivant, sous le numéro 1355, dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte de Maître LEPOIVRE prénommé, publié aux annexes du Moniteur belge le douze septembre mil neuf cent cinquante-neuf, sous le numéro 2538.

Ici représentée par Monsieur André Armand Joseph DUCHENE, administrateur délégué, domicilié à Strée, rue du Centre, 78 A.

Nommé aux dites fonctions par délibération du conseil d'administration en date du vingt-cinq janvier mil neuf cent soixante-cinq, publiée aux annexes du Moniteur belge du douze février mil neuf cent soixante-cinq sous le numéro 3063.

Laquelle comparante nous a requis de dresser l'ACTE DE BASE du complexe « ensemble Résidentiel du Petit Bourgogne » à Sclessin-Ougrée,

I

La Société comparante est propriétaire du terrain ci-après décrit :

COMMUNE D'OUGREE - SECTION DE SCLESSIN

Un terrain à bâtir ayant front à l'avenue du Petit Bourgogne, qu'elle joint de l'Ouest, figurant au cadastre section A, sous les numéros 515 B, 503 B 2 et 503 G, d'une superficie mesurée de deux hectares vingt-cinq ares quarante et un centiares septante-huit décimètres carrés trente-trois centimètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les représentants de la société comparante déclarent que celle-ci est propriétaire du bien ci-dessus décrit, savoir :

- 1) partie d'une contenance d'un hectare quarante-huit centiares nonante décimètres carrés, pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre BRAAS, notaire à Liège, le dix-neuf avril mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège le deux mai suivant volume 848 numéro 13, de Madame Mathilde Léontine MELON, sans profession, veuve de Monsieur Camille Armand Joseph BOUHON, demeurant à Sclessin Ougrée.

Ce bien faisait partie d'une propriété de plus grande contenance ayant dépendu de la communauté légale de biens ayant existé entre les époux BOUHON MÉLON prénommés qui en avaient fait l'acquisition, savoir : partie par acte avenant devant Maître LAUREND notaire à Liège, le sept mai mil neuf cent vingt-trois, transcrit au bureau des hypothèques de Liège le vingt-trois juin suivant volume 680 numéro 2, de Monsieur André Joseph Marie DEGRELLE, industriel, à Sclessin-Ougrée et partie par acte avenant devant Maître

LEJEUNE, notaire à Sclessin-Ougrée, le vingt novembre mil neuf cent vingt-trois, transcrit au second bureau des hypothèques de Liège le huit décembre suivant, volume 742, numéro 3.

Monsieur Camille Armand Joseph BOUHON est décédé à Liège le sept février mil neuf cent cinquante et un, après avoir institué sa dite épouse Madame Mathilde MÉLON, prénommée, légataire universelle de sa succession, aux termes de son testament olographe en date du vingt-quatre juin mil neuf cent cinquante déposé au rang des minutes de Maître DIDIER, notaire à Liège le trente et un juillet mil neuf cent cinquante et un, disposition qui a été réduite à un sixième en pleine propriété par suite de l'existence d'enfants d'un précédent mariage. De telle sorte que sa succession a été recueillie par son épouse pour la quotité qui vient d'être dite et pour le surplus par les deux enfants issus de son mariage avec Madame Mathilde MÉLON : Mesdemoiselles Simone Léa Élisabeth BOUHON, couturière et Muguette Nelly Elvire Alphonse BOUHON, sans profession, demeurant à Liège et les trois enfants issus d'un précédent mariage : Mesdames Elvire Jeanne BOUHON sans profession, divorcée de Monsieur Alphonse JEAN demeurant à Lisbonne (Portugal) ; Marcelle Émilie BOUHON, sans profession, veuve de Monsieur Joseph JEAN, demeurant à Mexico et Estelle Louise Ernestine BOUHON, sans profession, épouse de Monsieur Camille Léon José BOUHON, sans profession, à Lisbonne.

Madame Elvire Jeanne BOUHON est décédée à Louvain, lieu de son dernier domicile, ab intestat, laissant pour seuls héritiers légaux ses deux fils, Messieurs Alphonse Camille JEAN et Georges André JEAN, tous deux commerçants demeurant à Mexico.

Aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique sur licitation dressé par Maîtres Pierre BRAAS, notaire à Liège et DIDIER, notaire à Liège, le dix-sept novembre mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège le six janvier suivant volume 623 numéro 16, à la requête de Madame Veuve BOUHON MÉLON et de ses enfants et des enfants et petits-enfants de son époux tous prénommés, le bien dont question fut adjugé avec d'autres à la dite dame BOUHON-MÉLON.

- 2) Le surplus d'une contenance d'un hectare vingt-six ares dix-huit centiares d'après mesurage et d'un hectare vingt-sept ares deux centiares d'après cadastre, pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître MISSON soussigné le quinze mars mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège le deux avril suivant volume 1806 numéro 32 de Monsieur Joseph Hubert Louis DUCHENE, entrepreneur de constructions et de travaux publics et son épouse dame Yvonne Julie Ghislaine DUCHESNE, sans profession, à Strée.

Les époux DUCHÈNE-DUCHESNE en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de la société anonyme ENTREPRISES GENERALES BELGES, en abrégé « ENGEBEL » ayant son siège social à Liège, aux termes d'un acte reçu par Maître Camille TOURON notaire à Huy, en date du dix-neuf mars mil neuf cent quarante-sept, transcrit au second bureau des hypothèques de Liège le quatre avril suivant volume 5101 numéro 14.

Cette société était propriétaire du dit bien comme faisant partie d'un ensemble acquis par elle de :

- 1) Madame Marie-Claire Alexandrine HALKIN, sans profession, épouse de Monsieur Victor Joseph Marie Louise Théophile ISERENTANT, docteur en droit, à Paris ;
- 2) Madame Madeleine Marie Claire HALKIN, sans profession, épouse de Monsieur Albert Jean Fernand DEHARENG, ingénieur, demeurant à Liège et
- 3) Madame Marguerite Armandine François DELCOURT sans profession, épouse de Monsieur Paul Mathieu Marie LORMAND, officier retraité, demeurant à Durbuy, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître DELIÈGE notaire à Chênée le trente et un juillet mil neuf cent quarante-cinq, transcrit au second bureau des hypothèques à Liège le vingt-neuf septembre suivant volume. 2950 numéro 4.

Les conjoints HALKIN prénommés avaient recueilli ce bien, avec Madame Marie Antoinette Ernestine DELCOURT, sans profession, épouse de Monsieur Henri Albert CLOSSET, à Bruxelles, dans la succession de Madame Marie Louise Pétronille JORISSEN, sans profession, veuve de Monsieur Alexandre DELCOURT, docteur en médecine, à Liège, y décédée intestat le dix-neuf juin mil neuf cent trente-cinq.

Madame CLOSSET-DELCOURT a cédé ses droits indivis aux conjoints HALKIN prénommés suivant acte avenant devant Maître BERGER notaire à Angleur le vingt-huit juillet mil neuf cent trente-six, transcrit au second bureau des hypothèques de Liège le douze septembre suivant volume 2216 numéro 25.

I BIS – CESSION À LA VILLE DE LIÈGE (VOIRIE, RÉSEAU, ÉGOUTTAGE ET D'ÉCLAIRAGE, CANALISATIONS

De l'acte reçu le 13 juin 2014 par Me Pierre GOVERS, Notaire à Liège (Chênée), il est extrait ce qui suit :

De première part :

« L'Association des Copropriétaires du Parc du Petit Bourgogne », dénommé « Ensemble résidentiel du Petit Bourgogne »...

De seconde part :

LA VILLE DE LIEGE...

Cession

La partie comparante de première part déclare par les présentes CEDER, aux conditions qui vont suivre, à la partie de seconde part qui déclare accepter le bien désigné ci-après, en vue de son incorporation à la voirie et au domaine public.

DESIGNATION DU BIEN

VILLE DE LIEGE – VINGT-SEPTIEME DIVISION – ANCIENNEMENT OUGREE PREMIERE DIVISION

Une parcelle de terrain d'une superficie mesurée de 1.625 mètres carrés, étant actuellement l'assiette des voiries dénommées : Avenue des Oiseaux, Allée Pillechoulle et Allée des Ramons, y compris le carrefour entre ces voiries, cadastrée, selon extrait datant de moins d'un an, section A numéro 515/P/2 partie et située dans le parc privé du Petit Bourgogne.

Telle que cette parcelle figure sous teinte verte au plan de cession dressé par Monsieur Luc GILSON, géomètre-expert immobilier de la Ville de Liège, le 9 juillet 2013 ; ce plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation patrimoniale sous le numéro de référence 62078-10043 et n'a pas été modifié depuis lors.

Ce plan singé ne varietur par les parties et Nous, Notaire, restera annexé au présent acte mais ne sera pas présenté à l'enregistrement ni à la transcription aux hypothèques. Les parties demandent l'application de l'article 26, 3^{ème} alinéa, 2° C enreg. Et de l'article 1, 4^{ème} alinéa de la loi hypothécaire.

...

2. Sous-sol – Exclusion du garage souterrain

La présente cession comprend le sol et le sous-sol de la voirie cédée, à l'exclusion du garage collectif souterrain restant appartenir à l'association des copropriétaires du Parc du Petit Bourgogne et figurant au plan ci-annexé en pointillé noir.

La Ville de Liège, cessionnaire aux présentes, pourra effectuer tous travaux d'entretien et de réfection nécessaires à la voirie cédée, sans être tenue à responsabilité pour les effets pouvant en résulter sur ledit garage ; compte tenu de l'apparente insuffisance du coffrage du garage en cause, l'association cédante supportera seule la responsabilité de son étanchéité et de sa stabilité, sauf faute grave et caractérisée de la partie cessionnaire.

En cas de travaux d'entretien et de réfection de la voirie, l'association des copropriétaires fournira tous renseignements utiles à la Ville de Liège quant à la stabilité et la composition de la structure.

....

3...

A) Réseau d'égouttage

L'Association cède à la Ville en pleine propriété, pour être incorporé au domaine public, le réseau privé d'égouttage avec ses accessoires tels que chambres de visite, filets d'eau, avaloirs et collecteurs.

Les riverains auront l'obligation de maintenir en place les accessoires susvisés.

Les compteurs, canalisations et tous les objets que les administrations ou des tiers justifieraient avoir places dans le bien cédé ne fait pas partie de la cession et sont réservés à qui de droit.

Une emprise en sous-sol est cédée au profit de la Ville de Liège en vue de l'entretien, de la réparation ou le remplacement du réseau d'égouttage se trouvant en sous-sol et qui figure à titre indicative sous les lignes discontinues de couleur rouge.

Cette emprise a une dimension de 30 cm de rayon autour des conduits existantes.

B) Réseau des concessionnaires

1. Eclairage

La partie cédante déclare que le réseau d'éclairage public est la propriété de TECTEO-RESA, dans toutes ses composantes.


Il est fait observer que les deux poteaux d'éclairage figurant au plan ci-annexé aux lettres « A » et « B » et situés le long de l'accès au garage collectif sont alimentés directement par le réseau public. La Ville de Liège pourra demander à tout moment à l'Association que l'alimentation de ces poteaux électriques s'effectue par le réseau particulier de la copropriété.

2. Canalisations

Une emprise en sous-sol est cédée au profit de la Ville de Liège en vue de l'implantation, de l'entretien et de la réparation des canalisations principales d'eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphone ou autres se trouvant déjà ou à placer dans l'avenir en sous-sol dans la zone figurée à titre indicatif sous hachurés rouges au plan ci-annexé.

Cette emprise a une dimension de 30 cm de rayon autour des canalisations existantes ou à placer.

C) Conditions spéciales aux emprises et concessionnaires

- 
1. La cession d'emprise emporte un droit d'accès à travers les parties communes et/ou privées de l'ensemble résidentiel, de la manière la plus directe et la moins dommageable, en vue de l'entretien et de la réparation des canalisations existantes ou de l'implantation de nouvelles canalisations.
 2. Sont exclus des emprises, les raccordements particuliers, conformément à la réglementation communale existante.
 3. En cas d'intervention sur les réseaux ci-dessus, l'intervenant doit assurer la remise en pristin état du revêtement du sol conformément à la réglementation communale ; cependant, les plantations ne seront pas rétablies et le terrain fera l'objet d'un simple engazonnement. En conséquence, le maintien des plantations existantes est autorisé à

titre de simple tolérance et aussi longtemps qu'il n'y a pas d'intervention sur les réseaux ; par la suite, toute nouvelle plantation d'arbres ou arbustes est interdite au-dessus des réseaux sur une largeur d'1 m 50 de part et d'autre.

PRIX

Les parties nous déclarent que les présentes cessions ont lieu sans versement de prix et sans intention libérale.

RENONCIATION A RETROCESSION

La partie cédante renonce à toute revendication en rétrocession des biens cédés par le présent acte.

(N.B. : acte enregistré à Liège II le 27 juin 2014, vol. 201 folio 55 case 15 – signé le Receveur B. HENGELS)

II

Du terrain décrit ci-avant sous I la société comparante a détaché une superficie de cinq cent quatre-vingt et un mètre carré nonante décimètres carrés, pour servir d'assiette à un magasin de vente en détail.

Sur le surplus du terrain, soit une superficie de vingt et un mille neuf cent cinquante-neuf mètres carrés quatre-vingt-huit décimètres carrés trente-trois centimètres carrés, qui restera indivis entre les futurs propriétaires, la société comparante a entrepris l'édification d'un ensemble immobilier à usage résidentiel, composé d'immeubles collectifs, de maisons unifamiliales et de services communs y afférents, sur base des paragraphes deux et neuf de l'Article 577-2 du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) et 577-3 à 14 du Code civil (lois des 30 juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze).

Toutes les constructions sont implantées dans un parc d'agrément commun.

L'ensemble comprend :

- a) un immeuble de quatre niveaux, comprenant l'appartement réservé au concierge et sept appartements privés, dénommés E1 à E7.
- b) cinq blocs de construction à deux niveaux, chaque bloc comprenant deux appartements privés au rez-de-chaussée et deux appartements privés au premier étage.

Les appartements du rez-de-chaussée sont dénommés A1 à A10 et les appartements du premier étage B1 à B10.

- c) un bloc de construction à deux niveaux comprenant deux appartements au rez-de-chaussée et deux appartements au premier étage, tous avec une cave au sous-sol, et dénommés A11 et 12 et B11 et 12.
- d) vingt maisons unifamiliales à trois niveaux dénommées D1 à D20, en deux blocs, l'un de onze maisons, l'autre de neuf maisons.

- e) enfin, au centre du terrain et en avant de la ligne des constructions, un garage collectif à trois niveaux, comprenant cinquante-quatre emplacements pour voiture, une remise à l'usage du jardinier du complexe et un parking pour vélos ; le garage est surmonté d'une plate-forme destinée à servir de terrain de jeux.

La société comparante fait remarquer qu'en raison de l'interdépendance des divers éléments qui composent ce complexe, celui-ci comporte des parties communes à l'ensemble et des parties communes à certains de ses éléments particuliers.

Aux appartements et autres locaux privatifs est affectée, à titre d'accessoires indispensables, une quotité des parties communes soit générales à l'ensemble, soit propres à un des éléments particuliers.

STATUTS — ACTE DE BASE — RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

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

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

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

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

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

PLANS

En exécution du programme qu'elle s'est tracé, la société comparante a fait dresser par les architectes POSKIN et BONHOMME de Liège, les plans des immeubles à édifier.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents, tant de l'Administration de l'Urbanisme que de la Commune d'Ougrée, en date du trois août mil neuf cent soixante-cinq.

La société comparante dépose pour être annexée aux présentes une copie des plans certifiée conforme par leurs auteurs, savoir :

- plan de situation et d'implantation ;
- plan de l'immeuble à quatre niveaux : plan des façades, plan d'un étage type ;
- plan des maisons à deux niveaux privatifs ;
- plans des façades, coupe AB du rez-de-chaussée et de l'étage ;
- plans des maisons unifamiliales à trois niveaux : plans des façades, coupe AB du rez-de-chaussée, des premier et second étages ;
- plans du garage collectif à trois niveaux : coupe AB, les trois niveaux ;
- plan terrier dressé par la société anonyme Belge de Topographie à Liège.

III - DESCRIPTION DÉTAILLÉE DU COMPLEXE

Pour la clarté de l'exposé, les diverses constructions, en dehors des garages suffisamment définis par la dénomination habituelle, seront classées par types ainsi qu'il suit :

- type A - appartement du rez-de-chaussée dans les maisons à deux niveaux privatifs séparés.
- type B - appartement du premier étage dans ces mêmes maisons.
- type A11-12 - appartements du rez-de-chaussée dans la maison à deux niveaux privatifs avec sous-sol.
- type B11-12 - appartements à l'étage dans ces mêmes maisons.
- type D - maison unifamiliale à trois niveaux.
- type E - appartement dans l'immeuble à quatre niveaux.

De l'examen des plans ci-annexés, il résulte que cet ensemble immobilier comprend

A.- Des parties communes générales à l'ensemble

En ordre principal :

- a) tout le terrain ci-avant décrit comprenant : le parc avec ses plantations et pelouses, l'assiette des diverses constructions, les voiries, les routes d'accès à l'un ou l'autre élément, les aires de séchage pour le linge, les aires de stationnement à l'entrée du complexe, les murs de soutènement, la pièce d'eau. Cette énumération est d'ailleurs énonciative et non limitative. Ce terrain constituera une seule entité juridique malgré sa division apparente.
- b) les locaux de la conciergerie au rez-de-chaussée droit de l'immeuble à quatre niveaux (type E) comprenant : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine incorporée, une loge servant pour les réunions de syndic, une terrasse patio, un dégagement de nuit avec débarras, une salle de bains et une chambre à coucher.
- c) la remise à l'usage du jardinier et l'emplacement pour vélos dans le garage collectif.
- d) la cabine électrique située à l'entrée du complexe.

- e) le réseau d'égouts et canalisations, le compteur général des eaux.
- f) la plaine de jeux établie sur la toiture des garages.
- g) les plaques directionnelles du complexe et des rues de celui-ci, les plaques d'identification et autres plaques signalétiques des rues et des immeubles, les bancs et autres objets placés dans le parc et destinés à l'usage commun.

B.- Des immeubles d'habitation

- Type A :

- a) des parties communes générales indiquées ci-avant.
- b) des parties communes propres : gros murs, gros-œuvre du plancher et plafond, toiture-terrasse, conduits de fumée et gaines pour canalisation, aérars.
- c) des parties privatives : l'appartement à usage résidentiel d'une superficie utile d'environ septante-huit mètres carrés comprenant : hall, débarras, living, cuisine, salle de bains, water-closet indépendant, hall de nuit, deux chambres à coucher et une terrasse.

- Type A

- a) des parties communes générales indiquées ci-avant.
- b) des parties communes propres indiquées ci-avant, identiques à A.
- c) des parties privatives : Identiques à celles de type A, outre une cave au sous-sol.

- Type B

- a) des parties communes générales indiquées ci-avant.
- b) des parties communes propres : identiques à celles du type A.
- c) des parties privatives : l'appartement résidentiel d'une superficie d'environ septante-huit mètres carrés, terrasse comprise comportant : hall, débarras living, cuisine, salle de bains, water-closet indépendant, hall de nuit, deux chambres à coucher, la terrasse d'accès au living et l'escalier extérieur d'accès.

- Type B

- a) des parties communes générales indiquées ci-avant.
- b) des parties communes propres identiques à celles du type A.
- c) des parties privatives : identiques à celles du type B, outre une cave au sous-sol.

NOTE : Le meuble boîtes aux lettres installé à l'entrée du sentier qui conduit aux immeubles de types A, B, A et B 11 et 12 est commun à tous les immeubles de ces types.

- Type D

- a) des parties communes générales indiquées ci-avant.
- b) des parties privatives : l'ensemble de la construction à trois niveaux constituant une entité privative :

- le niveau inférieur comprenant deux chambres, un coin douche et le hall de nuit.
- le niveau médian comprenant : hall de nuit, une grande cave, salle de bains et water-closet facultatif, deux chambres à coucher,
- le niveau supérieur comprenant : hall, living avec terrasse, water-closet indépendant à l'entresol, cuisine et la jouissance d'une courette.

Les trois niveaux présentent ensemble une superficie d'environ cent cinquante mètres carrés.

NOTE : Les meubles boîtes aux lettres installés à proximité des immeubles de ce type sont communs à tous ces immeubles de type D.

- Type E

a) des parties communes générales indiquées ci-avant.

b) des parties communes propres :

- au rez-de-chaussée : porte d'entrée et hall, meuble pour boîtes aux lettres, cage d'escalier, local pour compteurs, gaines pour canalisations, conduits de fumée, cages d'aération, pièce d'eau et murets tels que figurant au plan ci-annexé,
- aux trois étages : la cage d'escalier, le palier, les aéras, les conduits de fumée, les gaines pour canalisations.
- la toiture-terrasse, les souches de cheminée et les aéras.

c) des parties privatives :

- au rez-de-chaussée : un appartement à usage résidentiel d'une superficie d'environ septante et un mètres carrés comprenant : vestiaire, débarras, water-closet indépendant, salle de bains cuisine, living et une chambre à coucher, une terrasse, cet appartement étant dénommé E1,
- aux trois étages : deux appartements à usage résidentiel, de composition identique mais inversée, d'une superficie utile d'environ septante et un mètres carrés chacun, comprenant : débarras, cuisine, salle de bains, water-closet indépendant, vestiaire, une chambre à coucher et un living ainsi qu'une terrasse, ces appartements étant dénommés E2 à E7.

- Garages :

a) des parties communes générales indiquées ci-avant.

b) des parties communes propres : l'aire de manœuvre, la toiture et la gaine d'aération, les murs et colonnes soutenant cette toiture, la cage d'escalier, l'aire de lavage pour voitures au niveau inférieur.

c) des parties privatives : cinquante-quatre emplacements pour voitures.

En terminant cette description de l'ensemble résidentiel la société comparante précise que la partie centrale du terrain d'assiette se présentait anciennement en forme de cuvette, actuellement remblayée depuis plus de dix ans.

Le bâtiment des garages et les constructions privatives de type A et B ainsi que l'immeuble à quatre niveaux sont érigés sur un radier de béton dans la zone de terrain rapporté ; certains égouts et canalisations traversent aussi cette zone.

Le surplus de l'ensemble résidentiel est érigé sur terrain naturel.

IV - DÉTERMINATION DES QUOTITÉS AFFÉRENTES AUX ÉLÉMENTS PRIVATIFS DANS LES PARTIES COMMUNES

En vue de la réalisation de l'ensemble en propriétés privatives distinctes, la société comparante aux présentes déclare opérer la division de celui-ci en parties privatives et en parties communes, conformément aux dispositions des lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze.

Les parties privatives consistent en trente et un appartements, vingt maisons individuelles et cinquante-quatre emplacements pour voitures dans un garage collectif.

Chaque propriété privative comporte en outre, en copropriété et indivision permanente, un certain nombre de fractions dans les parties communes générales à l'ensemble. Cette répartition est elle-même ventilée proportionnellement aux quotités de chaque bien privatif dans les parties communes propres de l'élément dont il fait partie.

A.- Quotités dans les parties communes générales

Les parties communes à tout l'ensemble, comprenant notamment la totalité du terrain bâti et non bâti lui servant d'assiette, les locaux de la conciergerie et le patio sont divisées en dix mille dix-millièmes et se trouvent en état de copropriété et d'indivision permanente.

Les quotités de ces parties communes afférentes à chaque propriété privative sont déterminées forfaitairement par la société comparante, comme il va être dit :

- chacun des éléments du type A : cent trente/dix-millièmes, soit au total : treize cents/dix-millièmes :1.300/10.000
- chacun des appartements A11 et 12 : cent quarante-sept/dix-millièmes, soit au total deux cent nonante quatre/dix-millièmes :294/10.000
- chacun des éléments du type B cent trente/dix-millièmes, soit au total : treize cents/dix-millièmes :1.300/10.000
- chacun des appartements B11 et 12 : cent quarante-huit/ dix-millièmes, soit au total deux cent nonante-six dix-millièmes :296/10.000
- chacun des éléments du type D : deux cent cinquante/dix-millièmes, soit au total : cinq mille/dix-millièmes :5000/10.000
- chacun des éléments du type E (1 à 7) cent douze/dix-millièmes, soit au total : sept cent quatre-vingt-quatre dix-millièmes :784/10,000
- chaque emplacement dans le garage collectif : dix-neuf/dix-millièmes, soit au total mille vingt-six/dix-millièmes ;1.026/10,000
- TOTAL : dix mille/dix-millièmes.....10.000/10.000**

B.- Quotités dans les parties communes propres à chaque élément

- 1) Parties communes propres aux types A et B (maison individuelle à deux niveaux privatifs)

Ces parties communes sont réparties forfaitairement par moitié entre le type A et le type B.

- 2) Parties communes propres aux types A11 et 12 et B11 et 12 (maison individuelle à deux niveaux avec sous-sol).

Ces parties communes sont réparties forfaitairement par moitié entre les types A11 et A12 et B11 et B12.

- 3) Parties communes propres au type E (appartement dans l'immeuble à quatre étages).

Ces parties communes, divisées en sept/septièmes sont réparties forfaitairement à raison de un/septième par appartement.

- 4) Parties communes propres au garage collectif

Ces parties communes, divisées en cinquante-quatre/cinquante-quatrièmes sont réparties forfaitairement à raison de un/cinquante-quatrième par emplacement.

Les quotités ci-avant déterminées sont fixées définitivement, quelles que soient les modifications qui peuvent être apportées ultérieurement aux éléments privatifs, par embellissements ou autrement.

V - STATUTS PARTICULIERS

Parc d'agrément.- Les immeubles objets du présent acte, et le parc au milieu duquel ils sont implantés, constituent un seul ensemble urbanistique.

Ce parc qui sera aménagé par la société comparante conformément aux instructions des architectes auteurs des plans, aura un caractère architectural.

La gestion de ce parc sera assumée par le syndic de l'ensemble résidentiel.

La jouissance, la police et l'entretien du parc font l'objet d'un règlement spécial dans le Règlement de copropriété ci-annexé.

La société comparante se réserve le droit de maintenir sa publicité jusqu'après la vente de tous les éléments privatifs du complexe.

Ce qui vient d'être dit est stipulé à titre de servitude à charge et au profit des immeubles composant l'ensemble résidentiel.

Jardinets

Aucune partie du parc d'agrément n'est privative, l'ensemble du parc étant arrangé et entretenu par les soins du jardinier de la communauté.

Cependant suite à une demande écrite adressée à l'assemblée générale, les propriétaires d'immeubles de Types A et B et D qui le désireraient, se verraient attribuer la jouissance privative d'un morceau du parc sis immédiatement à l'arrière de leurs immeubles, à charge pour eux de respecter les conditions suivantes :

Cette parcelle du parc commun devra être affectée à l'usage de jardinnet d'agrément, sans pouvoir être jamais destinée à un potager, et sera clôturée par une haie vive en ligustrum doré d'une hauteur maximale de cinquante centimètres.

L'entretien du jardinnet et de la clôture est à charge du bénéficiaire du droit de jouissance.

Dans tous les cas les limites de ces jardinets seront fixées par les architectes de l'immeuble aux frais du requérant.

Si le propriétaire cesse de vouloir user de cette jouissance privative il en avertira par écrit le syndic et le jardinnet rentrera dans le régime du parc commun.

Enfin il est spécifié que toute autorisation accordée de ce chef par l'assemblée générale pourra toujours être révoquée sans préavis et sans aucune justification de cette révocation.

Garages

En cas de vente d'un emplacement pour voiture dans le garage collectif à une personne qui ne devient pas en même temps propriétaire d'une maison ou d'un appartement dans le parc résidentiel du Petit Bourgogne, l'acquéreur n'aura aucun droit de jouissance sur les parties communes à l'ensemble, sauf le droit d'user de la voirie existante pour l'accès au garage.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement prévues à gauche et à droite de l'entrée de l'ensemble résidentiel ne font l'objet d'aucune affectation privative en propriété, et par suite resteront en indivision forcée à titre de parties communes générales.

L'occupant du magasin situé à l'entrée du Parc aura la jouissance des aires de stationnement concurremment avec les occupants du Parc Résidentiel mais il en assurera seul l'entretien et les réparations éventuelles.

VI - RÉPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Les frais d'entretien et les frais de réparation aux choses communes générales à l'ensemble, dont question plus haut, de même que les impôts, taxes et autres qui frappent ou viendraient à frapper les choses communes générales, seront répartis entre les divers éléments privatifs dans la proportion des coefficients de la copropriété attribuée à chacun de ces éléments, à l'exception de ce qui vient d'être dit quant aux frais d'entretien des aires de stationnement.

Pour toutes dépenses relatives à une chose commune seulement à un élément de l'ensemble, il est expressément stipulé qu'elles seront à charge des seuls copropriétaires de cet élément en proportion de leur quotité de copropriété dans cet élément.

À titre exemplatif les dépenses communes relatives à une chose commune à un immeuble à deux niveaux privatifs seront réparties par moitié entre les propriétaires des appartements de type A et B dans cet immeuble.

Des exceptions à ces principes sont expressément spécifiées pour l'immeuble à quatre niveaux et le garage collectif :

- l'appartement du concierge - chose commune générale à l'ensemble - constitue en fait un huitième appartement dans l'immeuble à quatre niveaux.

Un huitième des dépenses relatives aux parties communes de l'immeuble à quatre niveaux est en conséquence mis à charge des copropriétaires de l'ensemble du complexe résidentiel.

- La remise pour le jardinier du complexe et le parking pour vélos - choses communes générales à l'ensemble - constituent en fait trois emplacements supplémentaires dans le garage collectif. Trois cinquante septièmes des dépenses relatives aux parties communes propres du garage collectif sont en conséquence mis à charge des copropriétaires de l'ensemble du complexe résidentiel.
- Si un emplacement pour voiture est vendu à une personne étrangère au parc résidentiel du Petit Bourgogne, encore que cette personne n'ait la jouissance d'aucun élément du parc en dehors de la voirie d'accès comme dit ci-avant, cet acquéreur prendra part à concurrence de dix-neuf/dix-millièmes dans toutes les dépenses de voirie et à concurrence de un/cinquante-septième dans toutes les dépenses entraînées par les parties communes propres du garage collectif.

Les autres charges communes non supportées par ce propriétaire de garage seront réparties entre les divers éléments privatifs dans la proportion des coefficients de la copropriété attribués à chacun de ces éléments.

Pour autant que de besoin il est précisé que les copropriétaires devront tous participer à l'entretien des parties communes suivantes

1. ROUTES

Pour mémoire il est rappelé que la fondation de chaussée est réalisée en empierrement de vingt centimètres d'épaisseur après cylindrage et que le revêtement est constitué par une couche de quatre centimètres d'épaisseur de béton asphaltique zéro/seize et d'une couche de trois centimètres d'épaisseur de micro-béton zéro/huit.

2. FILETS D'EAU

Les filets d'eau ont été exécutés sur place en béton à trois cent cinquante kilos de ciment le mètre cube ; la section est de quarante centimètres de largeur et de quinze centimètres d'épaisseur.

3. BORDURES

Celles-ci sont réalisées en béton de trente centimètres de hauteur sur quinze centimètres de largeur posées sur fondations en béton maigre.

4. TROTTOIRS

Les trottoirs sont réalisés en dalles de béton de trente/trente/cinq centimètres posées sur fondations en béton de laitier de dix centimètres d'épaisseur.

5. CANALISATIONS GAZ

La pose des canalisations a été faite suivant détail ci-après repris, contrôlé et réceptionné par l'Association Liégeoise du Gaz :

- a) le tronçon de l'avenue du Petit Bourgogne au rond-point en diamètre cent vingt-cinq millimètres ;
- b) le tronçon du rond-point aux habitations type D aval, en section de cent vingt-cinq millimètres ;
- c) les canalisations relatives aux habitations vers la montée du talus côté Liège et les habitations de type D en amont, en diamètre de quatre-vingts millimètres ;
- d) les raccordements aux immeubles : les canalisations du type D en diamètre six/quatre pouces ;
les raccordements aux types A et B en diamètre deux pouces ;
le raccordement au magasin en diamètre deux pouces ;
le raccordement à l'immeuble à quatre niveaux en diamètre cent millimètres.

6. RÉSEAU ÉLECTRICITÉ

Dans l'ensemble du lotissement le réseau électrique a été réalisé en canalisations souterraines au moyen de câbles électriques dont toutes les sections ont été calculées par l'organisme distributeur de courant : l'Association Liégeoise d'Électricité

1. La maçonnerie de la cabine a été réalisée par la société anonyme Louis DUCHÈNE suivant plan de l'Association Liégeoise d'Électricité. L'équipement électrique intérieur a été réalisé par l'Association Liégeoise d'Électricité et reste appartenir à celle-ci.
2. Les câbles ont été fournis par l'Association Liégeoise d'Électricité et placés par la société anonyme Louis DUCHÈNE sous surveillance de l'Association Liégeoise d'Électricité ; les boîtes de jonction ont été exécutées par l'Association Liégeoise d'Électricité.
3. Les traversées de routes sont faites sous gaines et tuyaux de grès pour permettre les réparations et modifications, sans démolir la chaussée.
4. L'éclairage public est établi sur poteaux tubulaires en aluminium avec lanternes de quatre fois vingt watts.
5. Les raccordements sont faits en câbles souterrains.

7. TÉLÉPHONE

Il existe un raccordement possible pour chaque habitation et ce sans creuser de tranchée, ni démolir les routes, ni abîmer les trottoirs ou pelouses.

Les traversées de routes sont faites à cet effet en gaines de tuyaux de grès de façon à permettre les réparations et modifications sans démolir les routes.

8. EAU

1. Raccordement sur la conduite mère du Petit Bourgogne en diamètre de cent cinquante millimètres vers une chambre à vannes permettant le sectionnement du lotissement ;
2. Le compteur général de quatre-vingts/vingt BB permet le contrôle général des consommations sur tout le lotissement ;

3. Une vanne d'arrêt de diamètre quatre-vingts millimètres avec robinet purgeur est placée ;
4. La conduite d'alimentation principale est réalisée en polyéthylène de nonante/septante millimètres suivant NBN six cent vingt pour une pression normale de six kilos.
5. Trois bouches d'incendie à purge automatique sont établies.
6. Les canalisations aux raccordements particuliers sont réalisées en polyéthylène de trente-deux millimètres/un pour une pression statique de six kilos suivant NBN six cent vingt.
7. Il est établi des prises en charge pour raccordement particulier à la conduite principale avec robinet sous voirie de quarante millimètres de diamètre et bouche à clef.
8. Il est établi des compteurs individuels d'un diamètre d'un pouce et demi.
9. Le tracé de la conduite principale a été établi parallèlement au câble électrique mais à cinquante centimètres du côté Meuse.

9. ÉGOUTS

Ceux-ci sont réalisés suivant le plan numéro 16D qui est tenu à la disposition des copropriétaires.

Les canalisations sont réalisées en béton vibré de trente centimètres de diamètre.

Les canalisations réalisées en tuyaux de grès vernissé sont du diamètre vingt centimètres et du diamètre quinze centimètres.

La chambre de visite a été réalisée en maçonnerie de briques de laitier.

Les dispositions ci-avant reprises étant conformes à l'art de bâtir les copropriétaires devront, à dater de leur acte d'acquisition, intervenir dans les dépenses pouvant résulter de la réparation ou de l'entretien de certains des éléments ci-avant repris, lesquels sont placés pour la plupart dans les terres ayant servi à remblayer le terrain naturel il y a plus de dix ans, en vue d'obtenir des surfaces planes.

Les réparations pouvant être rendues nécessaires par la nature du terrain, seront à charge de l'ensemble des copropriétaires à dater de leur acte d'acquisition et dans la proportion incombant à chacun dans les charges communes.

VII - MODIFICATIONS DES PLANS ET DES MATÉRIAUX

Les Entreprises générales Louis DUCHÈNE se réservent le droit de pouvoir apporter aux plans ci-annexés et analysés, toutes modifications qu'elles jugeront utiles et notamment de réunir deux locaux en un, subdiviser un local, agrandir ou réduire un local au détriment ou au profit d'un autre, de réunir deux appartements en un seul, de modifier la destination des locaux.

De plus les constructeurs, en accord avec les architectes auteurs des plans, se réservent le droit de modifier certains matériaux en cours d'exécution ou de parachèvement des constructions. Ils s'engagent pourtant à n'apporter aucune modification pouvant porter préjudice à l'esthétique ou la valeur de l'immeuble,

La société comparante se réserve spécialement le droit de transformer un groupe d'emplacements pour voiture dans le garage collectif en vue de l'installation et de l'exploitation d'un lavoir à usage du public.

Toutes ces modifications ne changeront pas le montant total des quotités des parties communes affectées à l'ensemble des parties privatives qui auraient subi des modifications. Une nouvelle répartition des quotités entre les parties modifiées se fera souverainement par les architectes auteurs des plans de la construction, qui tiendront compte des surfaces respectives pour opérer cette répartition nouvelle et celle-ci sera constatée en un acte authentique auquel les acquéreurs éventuels devront prêter leur concours. Cet acte sera dressé aux frais de l'acquéreur du local modifié. En aucun cas la nouvelle répartition ne pourra porter atteinte aux droits acquis des acquéreurs antérieurs. En cas de réunion de deux appartements en un seul, cet appartement comportera une fraction des parties communes égale à la somme des fractions attribuées aux appartements avant leur réunion.

De même si un salon lavoir est installé dans le garage collectif, il comportera une fraction des parties communes égale à la somme des fractions attribuées aux emplacements pour voitures qui verront leur destination modifiée.

VIII - SERVITUDES

En raison de la configuration de l'ensemble résidentiel la société anonyme Les Entreprises générales Louis DUCHÈNE, en tant que propriétaire du terrain et des constructions, déclare créer les servitudes présentes, à charge et au profit des constructions érigées :

- 1° Servitude de *non aedificandi* à partir du niveau actuellement prévu pour toutes les constructions de l'ensemble.
- 2° Une servitude de prise de vue et de jour, sans aucune limitation, permettant la création de fenêtres de tous genres et dimensions.
- 3° Servitude de surplomb permettant la construction des terrasses prévues.
- 4° Une servitude grevant le bien de chaque propriétaire, obligeant celui-ci à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes et privatives logées dans ces gaines, tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement sans pouvoir réclamer aucune indemnité de ce chef.

En outre la société comparante rappelle que l'acte d'acquisition reçu par Maître Pierre BRAAS le dix-neuf avril mil neuf cent cinquante-sept dont question en l'origine de propriété, contenait le rappel d'une servitude d'écoulement d'eau établie au profit de l'Association Intercommunale pour le Démergement des communes en amont de Liège, par acte du notaire COLLIN-RENSON à Ougrée en date du trente et un octobre mil neuf cent trente-quatre.

Cette servitude a été réalisée par le placement en travers des terrains objets des présentes d'une canalisation orientée du Nord vers le Sud et en bordure Est du parc actuel.

Actuellement cette servitude est devenue sans objet et le fonds servant se trouve libéré de toutes obligations relatives à cette servitude.

La société anonyme Entreprises générales Louis DUCHÈNE a établi un nouveau réseau d'égouts à l'usage du parc résidentiel et elle a obtenu de la Commune d'Ougrée, autorité compétente, l'autorisation de raccorder ces nouveaux égouts à l'exutoire existant au Sud des terrains de la Société.

Cette autorisation a fait l'objet d'une décision du Collège Échevinal d'Ougrée en date du trois août mil neuf cent soixante-cinq.

D'une convention intervenue le vingt-trois mai mil neuf cent soixante-sept et consignée dans un écrit sous seing privé, intervenue entre les Entreprises générales Louis DUCHÈNE et l'Association Liégeoise d'Électricité il ressort que la société comparante doit mettre à la disposition de l'Association Liégeoise d'Électricité un local en maçonnerie fermé par une porte métallique, pour permettre aux frais de l'Association l'aménagement et l'équipement électrique d'une cabine de transformation dans le lotissement.

L'Association Liégeoise d'Électricité est autorisée à emprunter l'assiette du lotissement pour poser les canalisations souterraines indispensables au raccordement haute tension de la cabine et aux départs basse tension vers le réseau de distribution.

Les diverses installations de l'Association Liégeoise d'Électricité resteront sa propriété, mais en contrepartie elle ne pourra jamais revendiquer les biens de la société anonyme Entreprises générales Louis DUCHÈNE, qu'elle occupe en vertu de la présente convention.

L'accès direct aux installations sera garanti d'une façon permanente de jour et de nuit au personnel de l'Association Liégeoise d'Électricité.

Cette convention aura une durée égale à l'existence de la concession qui a nécessité les installations précitées. Tous les frais de modifications éventuelles des installations seront à charge de la partie qui les aura rendues nécessaires.

IX - RÈGLES RELATIVES À LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS

Les Entreprises générales Louis DUCHÈNE procéderont à la vente des biens privés construits.

Dans le cas où la vente porterait sur des biens privés construits mais non entièrement parachevés le prix de vente du bien privé comprenant le coût de la construction et du parachevement, peintures définitives non comprises, tant de la quote-part des parties communes y afférentes que des parties privées, sera fixé à ce moment et constituera un forfait absolu.

X - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Réitérant leur volonté que chacune des propriétés privées avec les locaux en sous-sol en dépendant, dont se composera le complexe, forme une propriété privée distincte, dont il puisse être disposé séparément à titre gratuit ou onéreux, les Entreprises générales Louis DUCHÈNE ont établi et déposé pour être annexé au présent acte avec lequel il ne formera qu'un tout, le REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE de l'ensemble Résidentiel du Petit Bourgogne.

Ce Règlement de Copropriété comporte :

- 1) le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou en cas de sinistre, la reconstruction debout ou partie de l'immeuble. Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale aux conditions légales de quorum et de vote. .

Ce statut sera du reste opposable à tous par sa transcription à la conservation des hypothèques.

- 2) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

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

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

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

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

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

XI - DISPOSITIONS DIVERSES

A.- FRAIS

Outre les frais normaux d'acquisition les acquéreurs d'éléments privatifs du complexe auront à supporter à la décharge de la société comparante les impositions publiques et taxes de tous genres qui frappent ou viendraient à frapper les biens vendus à compter de leur entrée en jouissance, ainsi qu'une quote-part du coût du présent acte de base, fixée proportionnellement aux quotités attribuées aux éléments privatifs dans le terrain servant d'assiette aux immeubles.

B.- RÉQUISITION DE TRANSCRIPTION

La société comparante requiert les notaires soussignés de faire transcrire une expédition des présentes et de ses annexes à la conservation des hypothèques du ressort.

C.- ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes la société comparante fait élection de domicile en l'Étude de Maître Georges MISSON soussigné.

D.- PERSONNALITÉ JURIDIQUE

Art. 577-5 du code civil

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

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

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

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, avenue du Petit Bourgogne à 4000 Liège.

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

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

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

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

E.- L'INDIVISION COMPREND AU MOINS 20 LOTS

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

F.- LES DISPOSITIONS DE LA LOI SONT IMPÉRATIVES

Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

DONT ACTE -

Fait et passé à Sclessin-Ougrée Date que dessus

Lecture faite le représentant de la société comparante a signé avec Nous Notaires la présente minute qui restera au protocole de Maître MISSON.

SUIVENT LES SIGNATURES.

Enregistré à Saint-Nicolas le premier octobre mil neuf cent soixante-neuf, volume 497, folio 37, case 14, sept rôles, six renvois.

Reçu : 3,72 €

Le Receveur (s) ANTONIASSE.



1

**ETUDES de Maître Georges MISSON, Notaire
Rue Ernest Solvay, 312 — SCLESSIN – OUGREE**

**et de Maître Jacques WAUTHIER
Boulevard de la Sauvenière, 138 — LIEGE**

Résidence Petit Bourgogne

Avenue du Petit Bourgogne, COINTE - SCLESSIN – OUGREE

Règlement de copropriété

ENSEMBLE RESIDENTIEL DU PETIT BOURBOURGOGNE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - GÉNÉRALITÉS – EXPOSÉ

I.- Statut réel

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 du Code civil (lois des huit juillet 1924, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze), il est établi ainsi qu'il suit, un statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division, la conservation, l'entretien la propriété et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent, s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs ; elles sont en conséquence immuables à défaut de décision d'assemblée générale aux conditions légales de quorum et de vote. Le statut réel deviendra opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

II. Règlement d'ordre intérieur.

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance en commun de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel n'est pas de statut réel, mais suit son sort.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le Règlement général de Copropriété.

CHAPITRE II - STATUT RÉEL DE L'IMMEUBLE

SECTION I - PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET COPROPRIÉTÉ INDIVISE

Article 1

La description de l'ensemble est faite à l'acte de base. Il comporte :

a) un immeuble de quatre niveaux, comprenant l'appartement réservé au concierge et sept appartements privés, dénommés E1 à E7.

b) cinq blocs de construction à deux niveaux, chaque bloc comprenant deux appartements privés au rez-de-chaussée et deux appartements privés au premier étage.

Les appartements du rez-de-chaussée sont dénommés A1 à A10 et les appartements du premier étage B1 à B10,

c) un bloc de construction à deux niveaux, comprenant deux appartements au rez-de-chaussée et deux appartements au premier étage tous avec une cave au sous-sol et dénommés A11 et 12 et B11 et 12.

d) vingt maisons unifamiliales à trois niveaux, dénommées D1 à D20, en deux blocs, l'un de onze maisons l'autre de neuf maisons.

- e) enfin, au centre du terrain et en avant de la ligne des constructions un garage collectif à trois niveaux comprenant cinquante-quatre emplacements pour voiture, une remise, un parking pour vélos et surmonté d'une plate-forme destinée à servir de terrain de jeux.

Article 2

Tous les types de construction de l'ensemble Résidentiel du Petit Bourgogne comportent des parties privatives et des parties communes générales.

Les types A, B et E ainsi que le garage collectif comportent en outre des parties communes propres au bloc dont ils dépendent.

Ces parties communes propres et générales appartiennent indivisément, à titre d'accessoire, aux propriétaires d'éléments privatifs, chacun pour une fraction, suivant les distinctions ci-après établies.

Article 3 : Parties privatives

Les parties privatives sont :

- a) les vingt maisons unifamiliales de type D ;
- b) les deux appartements A11 et 12 avec cave ;
- c) les deux appartements B11 et 12 avec cave ;
- d) les dix appartements de type A ;
- e) les dix appartements de type B ;
- f) les sept appartements de type E ;
- g) les cinquante-quatre emplacements pour voiture.

Chacune de ces parties privatives comprend ses parties constitutives et notamment les planchers, parquets ou revêtements avec leur isolation, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres, les portes palières, toutes les canalisations intérieures, les installations sanitaires particulières et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente ; les installations de chauffage central, les garde-corps ; les plafonnages, les terrasses, la surface intérieure des murs séparant les appartements des paliers ; les installations électriques, de gaz et d'eau depuis les compteurs de la société exploitante. En général est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et du garage collectif et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à leur usage exclusif.

Article 4 : Toiture

Les toitures des types A, B et E et du garage collectif figurent parmi les parties communes propres à ces éléments, les toitures du type D étant privatives.

Article 5 : Utilisation des parties privatives

Chacun des copropriétaires peut disposer et jouir de sa propriété en se conformant aux règles formelles établies par le présent Règlement général.

Il s'engage à ne pas mettre d'obstacle à l'exercice des droits des autres copropriétaires, et à ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité et l'esthétique du complexe.

Tout propriétaire peut modifier comme il l'entend la disposition intérieure de ses locaux, mais sous son entière responsabilité et en observant les règlements fixés au présent statut.

Article 6 : Emplacements pour voitures

En cas d'aliénation d'un emplacement pour voiture, un droit de préférence, à prix égal, sur tout autre amateur est réservé aux propriétaires d'appartement. Il en sera de même en cas de location.

Ce droit de préférence devra être exercé dans les vingt jours de l'information qui sera donnée par simple lettre par le propriétaire au syndic, de sa décision de vendre ou louer, et du prix offert ou demandé. Entre les copropriétaires, l'offre la plus élevée l'emportera de plein droit.

Article 7 : Servitudes

Les propriétaires des appartements des types A, B et E devront livrer passage par leur appartement pour permettre l'accès de la toiture, et aux canalisations et conduits communs.

Article 8 : Parties communes propres

A. Aux maisons indépendantes à deux niveaux privatifs

Les parties communes propres aux appartements de ces types, à l'exclusion du terrain leur servant d'assiette et dont question plus loin, se divisent par moitié et sont réparties dans cette proportion entre les appartements de types A et B.

B. À l'immeuble à quatre niveaux

Les parties communes propres à cet immeuble, à l'exclusion toutefois du terrain lui servant d'assiette, se divisent en sept septièmes et sont réparties à raison d'un septième par appartement de type E.

Sont réputées parties communes propres aux maisons indépendantes à deux niveaux privatifs ou à l'immeuble à quatre niveaux :

- 1) les ouvrages effectués sur le terrain, tels que les fondations, les gros murs de façade, de pignons et l'ossature du bâtiment, y compris les gîtages, les murs et ornements extérieurs des façades, les toitures avec les descentes d'eau, les colonnes montantes et descendantes d'eau, gaz, électricité, les compteurs généraux d'eau, gaz et électricité, les canalisations communes des égouts, eau, gaz et électricité les chutes sanitaires et leurs dispositifs d'aérage, les potences de déménagement.

2) les locaux réputés communs propres :

le hall d'entrée, avec meuble pour boîtes aux lettres, le local des compteurs, la cage d'escalier, au rez-de-chaussée.

Les paliers et cages d'escalier aux étages.

C. Au garage collectif

Les parties communes propres au garage collectif, à l'exclusion toutefois du terrain lui servant d'assiette se divisent en cinquante-quatre/cinquante-quatrièmes et sont réparties à raison d'un/cinquante-quatrième par emplacement pour voiture.

Sont réputées parties communes propres au garage collectif l'aire de manœuvre, les rampes d'accès, les murs, la toiture et les colonnes soutenant celle-ci, la gaine d'aération et la cage d'escalier, l'aire de lavage.

Article 9 : Parties communes générales

Les parties communes générales à l'ensemble sont tout le terrain ci-avant décrit comprenant :

Le parc avec ses plantations et pelouses, l'assiette des diverses constructions, les voiries, les routes d'accès à l'un ou l'autre élément, les aires de séchage pour le linge, les aires de stationnement à l'entrée du complexe, les murs de soutènement, la pièce d'eau. Cette énumération est d'ailleurs énonciative et non limitative.

Ce terrain constituera une seule entité juridique malgré sa division apparente.

Les locaux de la conciergerie au rez-de-chaussée droit de l'immeuble à quatre niveaux (type E) comprenant hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine incorporée, une loge servant pour les réunions de syndic, une terrasse patio, un dégagement de nuit avec débarras, une salle de bains et une chambre à coucher.

La remise à l'usage du jardinier et l'emplacement pour vélos dans le garage collectif.

La cabine électrique située à l'entrée du complexe.

Le réseau d'égouts et canalisations, le compteur général des eaux.

La plaine de jeux établie sur la toiture des garages les plaques directionnelles et autres plaques signalétiques du complexe et des rues de celui-ci, les plaques d'identification des rues et des immeubles, les bancs et autres objets placés dans le parc et destinés à l'usage commun.

Article 10 : Remarques concernant toutes les parties communes

- 1) Il est formellement stipulé que les coefficients fixés au paragraphe VI de l'acte de base, ne pourront être modifiés, quelles que soient les variations subies par la valeur respective des biens privés, notamment à la suite de transformations ou de modifications faites à une partie de l'ensemble, que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires sauf les exceptions légales prévues à l'article 577-7 §3 al 2 et 3 du Code civil :

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

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

- 2) En général sont parties communes, les parties de chacun des éléments de l'ensemble résidentiel qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires respectifs de ces éléments, ainsi que tout ce qui est commun suivant les lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze et les usages.

Les énumérations ci-avant sont énonciatives et non limitatives. En cas de doute ou de silence, l'interprétation se fera en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires d'un élément ou des emplacements pour voitures.

Article 11

Le partage des choses communes générales à l'ensemble ou propres à l'un de ses éléments, ne pourra jamais être demandé. Les choses communes ne pourront jamais 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.

Modifications aux parties communes

Article 12

Les travaux de modifications aux choses communes propres à un des éléments de l'ensemble Résidentiel ne pourront être exécutés :

- qu'avec l'approbation de l'assemblée des Propriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix ;

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

Si le coût de ces travaux et les honoraires des architectes sont à la charge de certain(s) propriétaire(s) de la partie commune en cause, la décision devra être prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Article 12 bis

Pendant le cours de la construction et jusqu'à l'occupation complète de l'ensemble les décisions à prendre en vertu des Articles 5 et 12 ci-dessus, appartiennent exclusivement au constructeur.

Article 13

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

pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à la majorité des trois quarts des voix.

Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons et de toutes les parties visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne surtout les peintures.

Article 14

Les propriétaires d'éléments privatifs pourront établir des marquises, tentes mobiles ou autres qui devront être d'un type uniforme.

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

Article 15

Les copropriétaires pourront établir des postes privés de radio et de télévision dans les limites fixées par l'Article 5 ci-dessus.

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes propres à l'un des immeubles, les formalités prévues à l'Article 12 seront observées.

Les antennes extérieures sont prosrites à l'exception d'une seule antenne collective dont l'établissement pourrait être envisagé par décision de l'assemblée générale à la majorité de trois quarts des voix. Cette antenne serait érigée dans le parc à l'endroit qui sera désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

SECTION II - ADMINISTRATION ET SERVICE DU COMPLEXE

Article 16 : Gestion : Conseil de copropriété - syndic

* Il sera procédé par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, à la nomination parmi ses membres, d'un Conseil de copropriété, élu pour un an.

Il comprendra cinq membres au moins et parmi eux, de préférence, un copropriétaire de l'immeuble à quatre niveaux, des maisons indépendantes à deux niveaux privatifs, des maisons individuelles à trois niveaux et du garage collectif (ces qualités pouvant bien entendu être cumulées).

Le conseil de copropriété a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de celles du commissaire aux comptes.

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

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

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

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

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

Les membres sortants sont rééligibles.

* Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

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

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

- les obligations consécutives à la fin de sa mission.

Art. 577-8 du Code civil

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

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

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

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

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

- §2 Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.
L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.
L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.
- §2/1 Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.
- §3 Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.
La lettre recommandée visée à l'article 38, §1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.
- §4 Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :
- 1° (abrogé)
 - 2° (abrogé)
 - 3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
 - 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
 - 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
 - 6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires
 - 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire
 - 8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble
 - 9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété

10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

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

12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi

13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré

14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 16 bis (obsolète)

Article 17 : Conseil de copropriété

Le Conseil délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents,

Article 18 : assemblées générales

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration respective de ces biens en tant qu'il s'agit des intérêts communs et de leur défense, voire exceptionnellement privatifs : dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 §1 – 1° e) du Code civil : l'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

Article 19 : Composition des assemblées

Ces assemblées ne sont valablement constituées que si tous les copropriétaires de l'ensemble sont présents ou dûment convoqués.

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

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celle-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.

Article 20 : Constitution du bureau.

Chaque assemblée générale désigne, à la majorité absolue des voix, un président, deux assesseurs et un secrétaire parmi les copropriétaires.

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

Article 21 : Convocations.

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires, se tiendront d'office chaque année aux jour, heure et lieu désignés par le syndic durant la 1^{ère} quinzaine de février.

En dehors des assemblées statutaires annuelles, l'assemblée générale est :

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

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

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

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

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

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

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

Article 22 : Droits des propriétaires

Les copropriétaires disposeront chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans la copropriété de l'ensemble.

Les votes auront lieu séparément pour chacun des éléments.

Article 23 : Validité des délibérations

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

- L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

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

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

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

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

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

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

2° à la majorité des quatre cinquième des voix :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

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

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

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

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

Toute décision de l'assemblée générale peut-être directement opposées par ceux à qui elle est opposable. Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

Article 24

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

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

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

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

Article 25 : ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués clairement dans la convocation.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points fixés à l'ordre du jour. Cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter, après épuisement de l'ordre du jour, de toutes autres questions sans pouvoir prendre toutefois de décision ayant force obligatoire, sauf si tous les copropriétaires sont présents et sont d'accord.

Article 25 bis : Commissaire aux comptes

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

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

Article 25 ter : Actions en justice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

- 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

Article 26 : Comptes de gestion

Les comptes de gestion du syndic seront présentés pour approbation à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires du Parc Résidentiel du Petit Bourgogne.

Le syndic devra les communiquer un mois au moins à l'avance aux copropriétaires, et ceux-ci signaleront les erreurs qu'ils pourraient constater.

Annuellement, le syndic devra faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Article 27 : Concierge - Jardinier

Il est établi un concierge - jardinier pour l'ensemble Résidentiel, choisi par l'assemblée générale.

Le statut du concierge - jardinier est prévu au règlement d'ordre intérieur.

SECTION III - CHARGES COMMUNES.

Répartition des charges et recettes communes

Article 28

- a) La répartition entre les divers types de construction composant l'ensemble Résidentiel du Petit Bourgogne, des droits avantages et charges résultant de l'existence des parties communes soit générales à l'ensemble, soit propres à l'un de ces éléments, se fera suivant les proportions déterminées au paragraphe VI « Répartition des charges communes » de l'acte de base.
- b) Dans le cas où un copropriétaire de l'un des éléments de l'ensemble augmenterait des charges communes de cet élément pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 29

En principe, les consommations individuelles d'eau, gaz et électricité et d'énergie quelconque sont payées par le propriétaire privatif.

Des compteurs individuels seront établis dans chaque propriété privative, pour les consommations de chaque fluide et le paiement des consommations indiquées par ces compteurs se fera directement par les divers propriétaires, aux administrations productrices de ce fluide.

Lorsque l'établissement des compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges du chauffage central.

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'ensemble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général et réglée par les soins de l'assemblée générale ou de son délégué, mais le décompte individuel se détermine par les indications du compteur individuel de chaque propriété privative.

Les emplacements pour voitures ou remises, dans le garage collectif disposeront d'un seul compteur qui leur sera commun.

Article 30 : Classification des charges communes

Les charges communes se divisent ainsi qu'il suit :

- a) charges communes générales à l'ensemble tout entier ;
- b) charges communes à un des éléments de l'ensemble ;
- c) frais d'entretien et de gestion ;
- d) frais de réparations.

Article 31 : Charges communes générales à l'ensemble

Elles comportent :

- dépenses de la conciergerie : chauffage, gaz, électricité, mobilier éventuel, appointements éventuels, entretien et réparation de la terrasse patio ; un huitième des frais communs de l'immeuble à quatre niveaux, trois/cinquante septièmes des frais communs du garage collectif ;
- dépenses du parc : entretien et réparation des chemins carrossables et piétonniers, entretien et renouvellement des plantations, outils de jardinage, biens et autres objets communs y compris la signalisation routière ;
- entretien et réparation du système général d'égout et de canalisation, de la remise du jardin et parking pour vélos.

Article 32 : Charges communes à chacun des éléments de l'ensemble

Elles comportent :

- les impôts, taxes et redevances de toutes natures auxquels seront assujetties les choses communes propres à chaque élément ;
- les primes d'assurance dont question à la Section IV ci-après.

Article 33 : Frais d'entretien et de gestion

A. Relatifs aux éléments d'habitation. Ils comprennent :

- a) les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du syndic ;
- b) les frais de remplacement du matériel courant (mobilier commun, matériel de nettoyage, ampoules, etc.) ;
- c) les dépenses et frais d'entretien des parties communes propres à chaque élément, de leur conservation et des réparations à y faire.

B. Relatifs au garage collectif. Ils comprennent :

- a) les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du syndic ;
- b) les frais d'entretien et de nettoyage des emplacements pour voitures, des rampes d'accès et de l'aire de manœuvre ; ceux de la porte d'entrée des murs et de toiture ;
- c) les frais de conservation et de réparations ;
- d) les frais d'éclairage ;
- e) les primes supplémentaires éventuelles de l'assurance des immeubles d'habitation, par suite de l'existence du garage collectif, et les primes d'assurance spéciale à celui-ci ;

trois/cinquante septièmes des frais communs du garage collectif.

Remarque générale : L'énumération qui précède est énonciative et non limitative.

Article 34 : Frais de réparations,

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

- 1) les réparations urgentes ;

- 2) les réparations indispensables mais non urgentes ;
- 3) les réparations et travaux non indispensables ni urgents mais entraînant un agrément ou une amélioration.
- Les premières pourront être décidées par le syndic, sans autorisation spéciale de l'assemblée générale ; si l'autorisation de l'assemblée générale est demandée, elles pourront être décidées par celle-ci à la majorité absolue des voix : conduites crevées, travaux aux tuyauteries et gouttières, courts-circuits et en général, tous travaux nécessitant une intervention immédiate.
- Les deuxièmes sont décidées par le syndic ou l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix s'il s'agit d'actes d'administration simple ; par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix s'il s'agit d'actes allant au-delà de l'administration simple.
- Les troisièmes devront être décidées à la majorité des trois quarts des copropriétaires

Toutefois, si les travaux sont supportés entièrement par certain(s) copropriétaire(s) des parties communes en cause, la majorité devra être de quatre cinquièmes des voix.

Article 35 : Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes de l'un des éléments de l'ensemble, elles seraient acquises à chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans les charges communes propres à cet élément.

Article 36

Les répartitions des charges et recettes telles qu'elles sont établies ci-dessus ne peuvent être modifiées que de l'accord des copropriétaires à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

SECTION IV - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 37

Les différentes assurances contractées pour l'ensemble sont les suivantes :

- assurance incendie : prime répartie suivant les coefficients de propriété de chaque élément privatif dans l'immeuble envisagé ;
- assurance responsabilité civile du fait d'un élément : prime répartie de la même manière que ci-dessus ;
- assurance contre les accidents pouvant survenir dans les parties communes de chaque immeuble prime répartie suivant les coefficients de propriété de chaque élément privatif dans l'immeuble envisagé ;
- assurance contre les accidents du travail pouvant survenir au concierge-jardinier et à tout le personnel occupé au service de la communauté : prime répartie de la même manière que les charges communes générales.

La Société Anonyme « Entreprises générales Louis DUCHENE » agissant au nom de l'Association des copropriétaires du Parc Résidentiel du Petit Bourgogne, contractera pour la

première fois, pour compte de la copropriété de chacune des habitations, pour un terme maximum de dix ans et pour les capitaux qu'elle avisera, auprès d'une Compagnie de son choix, les diverses assurances dont question au règlement général de copropriété.

Article 38 : Assurances diverses

a) Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'un des immeubles constituant l'ensemble résidentiel et de façon générale, toutes les charges d'assurance de chacun de ces immeubles seront supportées par tous les copropriétaires intéressés, proportionnellement à leur part dans le bien commun propre à chaque élément, pour autant qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice du recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires. Les polices d'assurance pour chacun des immeubles seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit ci-après.

Une assurance couvrant la responsabilité du fait de l'ensemble résidentiel et ses accessoires, garantissant tant les occupants que les propriétaires, sera souscrite par les soins du syndic, pour les capitaux à déterminer par l'assemblée générale pour autant que de besoin. Cette police stipulera que la garantie est étendue aux accidents dont la faute pourrait être imputée au personnel occupé au service de la communauté, dans l'exercice de sa profession, ainsi que les conséquences d'accidents survenant sur les trottoirs à cause de leur encombrement, par défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des ordures, verglas ou neige. Cette description est explicative et non limitative, la police souscrite garantissant d'une façon générale, tous les accidents pouvant mettre en cause la responsabilité des propriétaires et occupants des habitations formant le complexe dont question.

b) Assurance contre les accidents du travail

Une assurance sera contractée par le syndic contre les accidents du travail pouvant survenir au concierge-jardinier, à son épouse et/ou à toutes personnes au service de la communauté.

c) Assurance Incendie et Reconstruction

L'ensemble résidentiel devra toujours être assuré à une Compagnie agréée par l'assemblée générale et pour des montants agréés par celle-ci. L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des sommes suffisantes pour assurer la reconstruction du complexe ; elle sera faite « valeur à neuf ».

Le premier contrat est souscrit par les soins de la société venderesse pour des montants qu'elle détermine, pour une durée maximum de dix ans.

Article 39

Sans préjudice à la règle édictée par les deux derniers paragraphes de l'Article 37 ci-avant l'assurance, tant des choses privatives à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires et par les soins du syndic, Cette assurance couvrira les risques d'incendie, la foudre, les explosions, le recours des voisins et les pertes locatives.

Le syndic acquittera la prime ou les primes, comme charges communes, remboursables dans la proportion indiquée plus haut.

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

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

Article 40

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

Article 41

Chacun des occupants doit assurer personnellement son mobilier à ses frais contre l'incendie, les explosions, la foudre ainsi que ses risques de voisinage. Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du syndic.

Chaque propriétaire peut faire, à ses frais, toute assurance complémentaire qu'il désirera.

Article 42

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le syndic ailleurs, dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale de l'immeuble sinistré.

Article 43

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

- si le sinistre est partiel, la reconstruction ne sera possible que si elle est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix ; dans ce cas, le syndic emploiera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés.
- si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans l'immeuble sinistré.
- si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux propriétaires dans la proportion de leurs droits.
- si le sinistre est total, la reconstruction ne sera possible que si elle est décidée par l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix ; dans ce cas :

L'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble..

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des quotes-parts de chacun dans l'ensemble de l'immeuble sinistré et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, avec un intérêt au taux légal pour tout retard.

si l'immeuble n'est pas reconstruit : l'indivision prend fin si l'assemblée générale le décide à l'unanimité des voix et les choses communes seront partagées ou licitées en ce qui concerne l'immeuble en cause. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits dans l'ensemble de l'immeuble, éventuellement une partie du produit de la licitation sera répartie, selon

leurs droits, aux propriétaires des autres éléments non sinistrés, en ce qui concerne les parties communes générales à l'ensemble qui auraient été lésées.

Article 44 : Assurances complémentaires

- a) si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais.

Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

- b) les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 44 bis : Dissolution - Liquidation

Art. 577-12 du Code civil

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

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

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

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

Art. 577-13 du Code civil

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

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

- 1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;
- 2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.
- §5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au §4.

SECTION V - DESTINATION DES LOCAUX

Article 45

Les éléments du Parc Résidentiel du Petit Bourgogne sont destinés à servir de « résidence privée » ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers » lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que leur destination même cherche à éviter.

Ces locaux pourront toutefois être affectés aux cabinets d'avocats, d'ingénieurs, d'agents d'assurance et autres bureaux de ce genre, de médecins.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'un des immeubles de l'ensemble :

- aucun établissement insalubre, dangereux ou incommode ou immoral ;
- aucun établissement industriel ou commercial de quelque nature que ce soit ;
- aucun dépôt de marchandises ;
- aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ;
- aucun moteur à l'intérieur des appartements, autres que ceux à l'usage ménager ;
- aucune pension de famille, location professionnelle ou de meublé et débit de boissons quelconques ;
- aucune réunion publique ou syndicale ;
- aucun commerce ;
- aucun bureau de perception, d'imposition, ni aucun consulat ;
- aucun professorat de chant, d'instrument de musique et de danse ;
- aucun institut de culture physique, gymnastique, massage, salon de coiffure, institut de beauté ou similaire ;

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions libérales de même nature, soient exercées dans le parc résidentiel®

Article 46 : Destination et usage du parc

Le parc est à l'usage exclusif des propriétaires et de leurs invités.

Il est destiné au repos et aux jeux qui sont déterminés ci-après. Il ne pourra jamais y être entreposé des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial. Le parc est commun aux immeubles qui contribuent à son entretien.

Article 47 : Modifications

Le parc est la partie qui entoure les différents immeubles.

Le plan en a été dressé par les Architectes. Il sera exécuté conformément aux instructions des Architectes et de la Société venderesse, en dehors de toute intervention des copropriétaires. Ce plan sera remis ultérieurement au syndic avec l'indication des plantations qui doivent y figurer. Aucune modification ne pourra être apportée au plan ainsi établi.

Article 48 : Jeux

Il est prévu un emplacement pour jeux sur la plate-forme des garages. Il sera entretenu comme les parties communes.

Article 49 : Plantations

Les plantations comportent les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs.

Ces plantations seront entretenues à frais communs.

Article 50 : Gardien - Jardinier

Obligatoirement, la même personne cumulera les fonctions de gardien-jardinier, avec celles de concierge, déjà prévue ci-avant. Elle sera sous l'autorité du syndic et aura la charge de l'entretien et de la bonne conservation de l'ensemble, tant des plantations que des installations de jeux.

Article 51 : Police

- a) Le syndic a la police du parc. Il a le gardien-jardinier pour faire respecter les instructions qu'il donnerait pour la bonne conservation du parc.
- b) Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des copropriétaires. Les infractions seront frappées de dommages et intérêts qui seront fixées par l'assemblée générale.

Article 52 : Entretien

Les fleurs et autres ornements devront être régulièrement entretenus ou remplacés pour conserver au parc l'harmonie urbanistique qui convient.

L'attention est attirée sur le fait que le parc constitue un ornement du Parc Résidentiel et que dès lors, il doit conserver son caractère par un entretien convenable.

CHAPITRE II BIS – CESSIONS

ARTICLE 52 BIS

Art. 577-11 du Code civil

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

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

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des

copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

<

SECTION I - OCCUPATION

Article 53

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, applicable à chacun des immeubles de l'ensemble ou à l'ensemble lui-même, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant aux conditions légales de quorum et de vote. Toutes modifications devront être consignées dans le « Livre de gérance » tenu par le syndic.

Un exemplaire du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur sera toujours à la disposition de tout intéressé, à un endroit désigné. Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à l'avenir à ces règlements.

Article 54

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants des immeubles, devront toujours habiter ceux-ci bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique de « Bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité des immeubles 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 peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et, notamment des appareils de radio et de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants des immeubles et ce, quel que soit le moment du jour ou de la nuit,

S'il est fait usage dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique.

Article 55 : Baux

Les baux accordés par les propriétaires devront contenir l'engagement des locataires de se soumettre aux prescriptions énoncées dans le présent règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du syndic lequel pourra entamer lui-même les poursuites, mandat lui étant donné spécifiquement pour ce faire par adhésion aux présentes lors de l'acte de chaque bien privatif.

Article 56

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

Article 57

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

SECTION II - ASPECT

Article 58

Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres et sur les terrasses, ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linges et autres objets.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs, les aires de séchage du linge devant être utilisées à cet effet.

Aucun autre emblème que les drapeaux belge et liégeois ne peut être arboré, sans autorisation de l'assemblée générale.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location d'appartements, garages est autorisé.

Les avocats, ingénieurs, les agents d'assurances et autres professions de ce genre, les médecins, pourront appliquer une enseigne ou une plaque professionnelle à l'entrée de l'immeuble intéressé et sur la porte de leur local, d'un modèle à établir par les architectes auteurs des plans de l'ensemble.

Des porte-noms seront éventuellement placés à chaque porte palière.

Les occupants devront placer aux fenêtres des rideaux en voile suisse, descendant jusqu'au bord inférieur de la fenêtre de façon à couvrir toute la hauteur de la vitre.

SECTION III - ENTRETIEN

Article 59

Les travaux de peinture aux façades tant antérieures que postérieures, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'ensemble et sous la surveillance du syndic.

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

Article 60

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

Ils devront en justifier au syndic.

Il est strictement interdit d'obstruer, même de façon provisoire, les petits soupiraux assurant l'aération de la cave où se trouvent les compteurs de gaz et d'électricité, cette aération étant absolument nécessaire au fonctionnement normal des appareils et à la sécurité des habitants.

SECTION IV - ORDRE INTÉRIEUR

Article 61

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et couloirs, paliers, l'aire de manœuvre des voitures, les rampes d'accès dans le garage collectif devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos y est interdit, le parcage des vélos devra se faire dans les locaux éventuellement réservés à cet effet.

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

Article 62

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 pour autant que ces animaux ne troublent pas le repos ou la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire.

Il ne peut être établi de niche extérieure.

La circulation sur les toitures est interdite, sauf en cas de déménagement.

Il est strictement interdit d'utiliser dans les immeubles et dans le garage des bonbonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres qu'en métal rigide.

SECTION V - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LE GARAGE COLLECTIF

Article 63

L'aire de manœuvre des voitures, de même que les rampes d'accès devront être tenues libres en tout temps.

Il est strictement interdit à tout propriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage ou de l'emplacement, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables.

La masse des copropriétaires des éléments de l'ensemble ne sera jamais et en aucun cas, responsable du vol éventuel dans le garage et en aucun cas responsable de dégradations provenant de tiers ou même d'occupants ou de cooccupants en raison de l'usage du garage ou des manœuvres faites à ce sujet.

Le stationnement des véhicules dans les couloirs d'accès et dans le rond-point du parc l'emploi des avertisseurs et l'échappement libre sont strictement prohibés, de même que le parking de véhicules la nuit sur la voirie du lotissement est interdit de vingt-quatre heures à sept heures du matin. Pendant les heures où le stationnement est autorisé les véhicules devront être rangés parallèlement au trottoir du seul côté des immeubles de type A et B.

Le garage des scooters ou motocyclettes peut être autorisé par l'assemblée générale dans le garage. Le syndic veillera à ce que ces véhicules soient rentrés et sortis à la main en vue d'éviter le bruit qui caractérise ces engins.

Article 64

Les emplacements pour voitures ne pourront recevoir d'autre destination et tout usage par des taxis ou voitures de louage est interdit.

Toutefois, dans son emplacement, le propriétaire peut entreposer les échantillons destinés à l'usage de sa profession, à l'exception de ceux dont l'odeur et la manipulation pourraient être nuisibles ou dangereuses pour les autres occupants. Les baux devront contenir une mention de la présente clause.

SECTION VI - CONCIERGE - JARDINIER

Article 65

Un concierge-jardinier choisi par l'assemblée générale est établi dans l'ensemble Résidentiel. Il sera engagé et payé au mois.

Le syndic sera tenu de congédier le concierge jardinier si l'assemblée générale le décidait.

Article 66

Le concierge-jardinier assure le gardiennat de tout l'ensemble résidentiel, y compris les emplacements pour voitures, veille à la fermeture des accès, l'entretien et la surveillance du parc.

Le concierge-jardinier sera logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cet effet.

Son salaire et les avantages en nature, seront comptés parmi les charges communes générales incombant aux propriétaires du parc.

Article 67 : Service du concierge-jardinier

Le service du concierge-jardinier consistera notamment :

- a) à tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs de l'ensemble, cages d'escalier, hall d'entrée, aire de manœuvre et rampes d'accès dans le garage collectif etc.
- b) évacuer les ordures ménagères des appartements, les réceptacles des poubelles devant être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle, déboucher les gaines d'évacuation.
- c) à recevoir et conserver le courrier et les menus colis déposés en l'absence d'un occupant.
- d) fermer les portes d'entrée de l'immeuble à quatre niveaux à dix heures du soir et à les ouvrir sur demande après cette heure.
- e) à faire visiter les appartements et garages ou autres locaux privatifs en cas de vente ou de location.
- f) à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes et à les facturer au syndic.
- g) le concierge sera dépositaire des clés des robinets et colonnes montantes de l'immeuble à quatre niveaux et chargé de fermer ceux-ci en cas d'accident et de vider les eaux en cas de gelée. Ces clefs devront être conservées dans une armoire vitrée, à laquelle les habitants de l'immeuble pourront avoir accès sous leur responsabilité en cas d'absence du dépositaire ou d'urgence absolue.
- h) le concierge-jardinier devra veiller à la tonte régulière des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations et la propreté de la voirie.

En général son service comportera tout ce qui est en usage dans une maison bien tenue.

Il ne peut être chargé par un occupant de faire des courses, ni de s'occuper de son ménage, mais il peut offrir ses services pour le lavage des voitures moyennant rétribution.

Article 68 : (obsolète)

Article 68 bis

Sans préjudice de ce que prévu aux Articles particuliers du présent Règlement de propriété, le syndic a dans ses attributions d'assurer le respect par tous intéressés, propriétaires, usufruitiers, locataires ou autres, de toutes obligations leur incombant en vertu du susdit règlement.

Notamment pour ce qui a trait aux modifications du style ou de l'harmonie de l'ensemble et qui n'auraient pas été autorisées, conformément à l'Article 13 comme pour ce qui a trait aux prescriptions organisées par les Articles 56 à 64, 69 & V2, la présente énonciation n'étant nullement limitative.

Il a de même dans ses attributions de veiller à la parfaite exécution, par tous tiers intéressés, des obligations pouvant leur incomber à l'égard de la copropriété, et cela que ce soit sur base contractuelle (statuts et décisions d'assemblées générales), délictuelle ou quasi délictuelle.

À ces fins, il a le pouvoir d'ester en justice, tant en défendant qu'en demandant.

Article 69 : Caisse commune - Fonds de réserve

A.- Caisse commune

La caisse est alimentée par des provisions mensuelles des copropriétaires. Ces derniers reçoivent un relevé annuel établi sur formulaire spécial.

L'assemblée détermine le montant de ces provisions au prorata des parts indivises dans les parties communes.

Ces provisions resteront toujours en compte « gérance du Parc Résidentiel » et chaque propriétaire soldera son compte des dépenses lui présenté, même si ce compte est apparemment inexact la rectification pouvant se faire Immédiatement après vérification.

Le syndic ouvrira un compte à La Poste ou un compte en banque au nom de l'association des copropriétaires, et avec la mention « gérance du Parc Résidentiel du Petit Bourgogne ».

B.- Fonds de Réserve

Le « Fonds de Réserve » qui sera alimenté par des cotisations mensuelles payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations et la hauteur maximum du fonds seront fixés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Ce fonds reste acquis à la communauté, même en cas de revente d'un appartement. Il ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant toujours à un propriétaire (et non à un locataire) par exemple : peintures extérieures, réparations toitures etc.

C.- Non paiements des relevés

Un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard, au profit du fonds commun, sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée due en entier. Dans le cas où le syndic fait les avances de fonds (c'est-à-dire

quand il n'y a pas de provision versée) les majorations pour retard restent acquises au syndic.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, ce après trente jours de carence.

Si l'appartement du défaillant est loué, le 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 un,

CHAPITRE IV.- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 70 : Désaccord

- 1) En cas de désaccord entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Conseil de copropriété ou son délégué, au sujet de l'interprétation du statut de l'ensemble ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 71

Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre le propriétaire privatif, les architectes et constructeur de l'ensemble sauf application de l'article 577-7 §1 – 1° e) du Code civil.

Article 72 : Dommages et intérêts

En cas d'infraction dûment constatée aux stipulations du règlement d'ordre intérieur, des dommages et intérêts à fixer par l'assemblée générale seront dus par le contrevenant.

Les dommages et intérêts seront versés au fonds commun.

Article 73

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demanderont.

Il devra être fait mention du présent règlement dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'ensemble.

Article 74

Dans tous les actes relatifs à un élément de l'ensemble, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération liégeoise ; à défaut de déclaration d'élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu domicile par chaque intéressé dans l'immeuble même.

Article 75 : Publicité

Art. 577-8 §2 du Code civil

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

Art. 577-8 §4 11° du Code civil

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

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

Art. 577-10 §4 2° al 3 du Code civil

§4 Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

2° ...

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

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

Article 76 : Solidarité

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

Article 77 : Déménagement

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

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

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

...

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

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

2° ...

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

SUIVENT LES SIGNATURES

Enregistré à Saint-Nicolas le premier octobre mil neuf cent soixante-neuf, volume 74, folio 24, case 10, 23 rôles, trois renvois.

Reçu : 3,72 €

Le Receveur (s) ANTONIASSE.

Transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège le dix octobre mil neuf cent soixante-neuf volume 2.339 numéro 14.

**ETUDES de Maître Georges MISSON, Notaire
Rue Ernest Solvay, 312 — SCLESSIN – OUGREE**

**et de Maître Jacques WAUTHIER
Boulevard de la Sauvenière, 138 — LIEGE**

Résidence Petit Bourgogne

Avenue du Petit Bourgogne, COINTE - SCLESSIN – OUGREE

Règlement général de copropriété

STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

SECTION V : DESTINATION DU PARC ET DES LOCAUX

Article 45 : Destination des locaux

Les éléments du Parc Résidentiel du Petit Bourgogne sont destinés à servir de « résidence privée » ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que leur destination même cherche à éviter.

Ces locaux pourront toutefois être affectés aux cabinets et bureaux de professions libérales. Il ne pourra jamais être toléré dans l'un des immeubles de l'ensemble :

- aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- aucun dépôt de marchandises ;
- aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ;
- aucun moteur à l'intérieur des appartements et maisons, autres que ceux destinés à l'usage menacer ;
- aucune pension de famille, location professionnelle ;
- aucune réunion politique ou syndicale ;
- aucun commerce, bureau de perception, d'imposition ou consulat ;
- aucun professorat (chant, instrument de musique et danse) ;
- aucun institut de culture physique, gymnastique, massage, coiffure, institut de beauté ou similaire.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions libérales de même nature, soient exercées dans le parc résidentiel.

Article 46 : Destination et usage du parc.

Le parc est à l'usage exclusif des propriétaires, locataires et leurs invités.

Il est destiné au repos et aux jeux qui sont déterminés ci-après (art. 48). Il ne pourra jamais y être entreposé des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial. Le parc est commun aux immeubles qui contribuent à son entretien.

Article 47 : Jeux

Il est prévu un emplacement pour jeux sur la plate-forme des garages. Il sera entretenu comme les parties communes. Un deuxième endroit (pelouse située entre le building et la voirie d'accès aux garages) est actuellement toléré comme aire de jeux par le conseil de gérance, si aucune dégradation n'y est apportée.

Le sentier longeant le bois à l'arrière de l'Allée des Ramons est une desserte pour le jardinier, les jeux et les promenades sont interdits.

Article 48 : Police

- a) Le syndic à la police du parc. Il a la responsabilité de faire respecter les décisions de l'assemblée générale, ainsi que les Articles du règlement d'ordre intérieur pour assurer la bonne conservation du parc.
- b) Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des copropriétaires. Les infractions seront frappées de dommages et intérêts qui seront fixées par l'assemblée générale

Article 49 : Entretien

Les fleurs et autres ornements devront être régulièrement entretenus ou remplacés pour conserver au parc l'harmonie urbanistique qui convient.

L'attention est attirée sur le fait que le parc constitue un ornement du Parc Résidentiel et que dès lors, il doit conserver son caractère par un entretien convenable.

Règlement d'ordre intérieur

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

SECTION I : OCCUPATION

Article 50 : *Commodo/Incommodo*

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants des immeubles, devront toujours habiter ceux-ci bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité des immeubles 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 peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et, notamment des appareils de radio, hi-fi et télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants des immeubles et ce, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ceux-ci devront être munis de dispositifs supprimant ces nuisances ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception des appareils radio et TV des immeubles voisins.

Article 51 : Baux

Les baux accordés par les propriétaires devront contenir l'engagement des locataires de se soumettre aux prescriptions énoncées dans le présent règlement général de copropriété et d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave ou répétitive, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du syndic lequel pourra entamer lui-même les poursuites, mandat lui étant

conféré spécifiquement pour ce faire par adhésion aux statuts lors de l'acquisition de chaque bien privatif.

Article 52

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille et leurs hôtes.

SECTION II : ASPECT

Article 53

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les terrasses, ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linges et autres objets.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres et de le laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs, les aires de séchage du linge devant être utilisées à cet effet.

Aucun autre emblème que les drapeaux belge et liégeois ne peuvent être arborés sans autorisation de l'assemblée générale.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location d'appartements, garages est autorisé.

Les occupants devront placer aux fenêtres des rideaux en voile suisse, descendant jusqu'au bord inférieur de la fenêtre de façon à couvrir toute la hauteur de la vitre.

Article 54

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tous les cas en fonction de la législation en vigueur pour le combustible utilisé par les chaudières des immeubles.

Ils devront en justifier au syndic.

Il est strictement interdit d'obstruer, même de façon provisoire, les petits soupiraux assurant l'aération de la cave ou se trouve les compteurs de gaz et d'électricité, cette aération étant absolument nécessaire au fonctionnement normal des appareils et à la sécurité des habitants.

SECTION IV - ORDRE INTÉRIEUR

Article 55

Les parties communes, notamment les halls d'entrées, les escaliers et couloirs, paliers, l'aire de manœuvre des voitures, les rampes d'accès dans le garage collectif devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos y est interdit, le parcage des vélos devra se faire dans les locaux éventuellement réservés à cet effet.

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

Article 56

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants droit ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats, des oiseaux domestiques et pour autant que ces animaux ne troublent pas le repos ou la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à charge exclusive de leur propriétaire.

La tenue en laisse et le port de la muselière sont obligatoires pour tout chien appartenant à la catégorie de chiens particulièrement dangereux. La laisse pour tout autre chien, dans tout public ou privé accessible au public.

Il ne peut être établi de niche extérieure.

La circulation sur les toitures est interdite, sauf en cas de déménagement.

Il est strictement interdit d'utiliser dans les immeubles et dans les garages des bonbonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres qu'en métal rigide et agréé par l'ALG.

SECTION V DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LE GARAGE COLLECTIF

Article 57

L'aire de manœuvre des voitures, de même que les rampes d'accès devront être tenues libres en tout temps. Le stationnement des véhicules dans les couloirs d'accès des Allées des Ramons et Pillechoulle est interdit de minuit à sept heures du matin et doivent être tenues libres en tout temps afin de permettre le chargement et déchargement.

Il est strictement interdit à tout propriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage ou de l'emplacement, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables.

La masse des copropriétaires des éléments de l'ensemble ne sera jamais et en aucun cas, responsable du vol éventuel dans les garages et en aucun cas responsable de dégradations provenant de tiers ou même d'occupants ou de cooccupants en raison de l'usage du garage ou des manœuvres faites à ce sujet.

Le stationnement des véhicules dans le rond-point du parc est strictement interdit.

Le stationnement des véhicules le long de l'avenue des Oiseaux et sur les deux parkings à l'entrée du parc est autorisé.

Le stationnement dans la rampe d'accès aux garages est toléré dans la mesure où il n'y a plus de place le long de l'avenue des Oiseaux et sur les deux parkings à l'entrée du parc.

L'emploi des avertisseurs et l'échappement libre sont strictement prohibés.

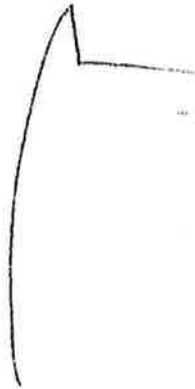
Le garage des vélos, scooters ou motos peut être autorisé par l'assemblée générale dans le garage.

Article 58

Les emplacements pour voitures ne pourront recevoir d'autre destination, et tout usage par des taxis est interdit.

Toutefois, dans son emplacement, le propriétaire peut entreposer les échantillons destinés à l'usage de sa profession, à l'exception de ceux dont l'odeur et la manipulation pourraient être nuisibles ou dangereuses pour les autres occupants.

Les baux devront contenir une mention de la présente clause.



A smaller, more complex handwritten signature or mark, located on the right side of the page.

Mention d'enregistrement

Annex.-15570-LIEGE1_AA

Annexe à l'acte du notaire Catherine JADIN à Waremme le 22-12-2016, répertoire 15570

Rôle(s): 81 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement LIÈGE 1 (AA) le trois janvier deux mille dix-sept (03-01-2017)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 0047

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

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Catherine JADIN à Waremmé le 22-12-2016, répertoire 15570

Transcrit au bureau des hypothèques de : 1er Bureau de
Liège
Le vingt-neuf décembre deux mille seize (29-12-2016)

Réf. : 35-T-29/12/2016-10848

Le conservateur des hypothèques

Montant: mille deux cent soixante-trois euros soixante-
cinq cents (€ 1 263,65)

Salaire par case	€ 2,25
Salaire simple de	€ 1 261,40
Total	€ 1 263,65

A verser sur le compte du bureau
IBAN BE43 6792 0030 5101 - BIC PCHQBE33

POUR EXPEDITION CONFORME

