

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ  
Le quatorze avril.

Devant Nous, Maître Michel HUBIN, Notaire à la résidence de Liège  
(2<sup>ème</sup> Canton).

**A COMPARU :**

L'Association des copropriétaires de la **RESIDENCE ALBERT  
PREMIER**, ayant son siège à 4000 Liège, Rue Charles Magnette, numéro 1,  
inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège (division Liège) sous le  
numéro 0873.369.192.

Résidence dont les statuts ont été arrêtés par acte reçu par Maître Georges  
MISSION, Notaire à Sclessin-Ougrée, en date du seize novembre mil neuf cent  
cinquante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le premier  
décembre suivant, volume 404, numéro 7.

Ici représentée, en vertu de l'article 3.89, §5, 4° du Code civil, par son syndic, la  
société anonyme ADK, ayant son siège à 4020 Liège, Rue des Fories, numéro 2,  
inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège (division Liège) sous le  
numéro 0417.254.111, nommée à cette fonction aux termes d'un procès-verbal  
d'assemblée générale des copropriétaires en date du cinq mars deux mil vingt-cinq  
pour une durée de trois (3) ans et autorisée à représenter l'association des  
copropriétaires au présent acte aux termes du même procès-verbal d'assemblée  
générale dressé en date du cinq mars deux mil vingt-cinq, dont copie restera ci-  
annexée, elle-même représentée par Madame HENRY Gaëlle Marise Philippe, née  
à Liège le vingt-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, numéro national  
89.03.27-314.87, domiciliée à 4130 Esneux, Rue Grandfosse, 35, en vertu d'une  
procuration authentique reçue en date du dix-sept septembre deux mil treize, par  
Maître Philippe LABE, Notaire à Liège, dont une expédition demeurera ci-  
annexée.

Laquelle représentée comme dit est a requis le Notaire soussigné d'acter  
authentiquement la réitération des modifications aux statuts ensuite de l'assemblée  
générale dont mention ci-avant.

L'approbation dudit acte aux termes du procès-verbal susdit dont une copie restera  
ci-annexée l'a été dans le respect de l'article 3.88, §1, 2°, e) du Code civil (majorité  
qualifiée des 4/5èmes) et de l'article 3.87, §5, alinéas 2 et 3 (double quorum des  
présences).

**EXPOSE GENERAL ET RETROACTES**

Vu les statuts repris à l'acte du seize novembre mil neuf cent cinquante-trois dressé  
par Maître Georges MISSION, Notaire résidant à Sclessin-Ougrée, transcrit au

Premier feuillet



premier bureau des hypothèques de Liège le premier décembre suivant, volume 404, numéro 7, organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de la résidence reprise sous rubrique.

Vu l'acte modificatif du vingt-trois août deux mil vingt-quatre reçu par Maître Michel HUBIN, Notaire à Liège, à l'intervention de Maître Sébastien MAERTENS de NOORDHOUT, Notaire à Liège, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le trois septembre suivant, dépôt numéro 06217.

Que la présente adaptation est réalisée conformément aux dispositions reprises à l'article 19, §2 de la loi du 2 juin 2010, qui précisent que l'adaptation doit contenir une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil de la loi du 30 juin 1994, telle qu'elle a été complétée et modifiée par les lois du 2 juin 2010 et du 18 juin 2018.

Qu'il est précisé que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que la présente adaptation n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base. Il s'agit en l'occurrence d'une mise en conformité des statuts avec les nouvelles dispositions légales.

Que conformément aux nouvelles dispositions de la loi du 18 juin 2018, le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion (article 3.93, §3 du Code civil).

Que le syndic faisant fonction de la « Résidence Albert Premier », a chargé Monsieur ARQUIN, juriste spécialisé en droit des biens immobiliers, domicilié Avenue Vauban 34 à 5000 Namur, exerçant ses activités sous le nom de domaine [www.ejuris.be](http://www.ejuris.be), de l'adaptation des statuts de la « Résidence Albert Premier », dont le siège est situé à 4000 Liège, Rue Charles Magnette, 1.

Qu'il est précisé à l'acte du seize novembre mil neuf cent cinquante-trois dont mention ci-avant :

« A COMPARU

Monsieur Jean Joseph DEMARCHE, entrepreneur, né à Barchon le seize mars mil neuf cent un, veuf de dame Georgette COLSON, demeurant à Liège, Place du Général Leman n°35.

Que le comparant a exposé :

Il est propriétaire du bien suivant :

Ville de Liège

Une parcelle de terrain d'une contenance de quatre cent trente un mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés sise à Liège à l'angle de la Place du Vingt Août et de la Rue Charles Magnette, cadastrée première division, section A numéro 1600/H joignant la Place et la Rue indiquées, la société Libre de l'Émulation, la Ville de Liège et Danse.

**Deuxième feuillet**

Que le comparant a déclaré vouloir ériger sur le bien prédécrit, un immeuble à appartements multiples, le soumettre au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vue de créer de lots juridiquement distincts, susceptibles de mutation.

Monsieur DEMARCHE déclare avoir entrepris la construction sur le terrain décrit d'un immeuble qui sera dénommé « RESIDENCE ALBERT PREMIER » et comprendra ; des appartements à caractère résidentiel, des appartements à caractère commercial et tous autres locaux qui seront jugés utiles, destinés à appartenir à des propriétaires différents à titre de propriété privative, et d'autres locaux et parties de bâtiments destinés à rester communs.

A cet effet, Monsieur DEMARCHE a fait établir les divers plans suivants qui ont reçu l'approbation des administrations compétentes.

Ils resteront annexés aux présentes après avoir été signés par le comparant et nous Notaire, afin que chaque acquéreur puisse en prendre connaissance lors de son acquisition.

Ces plans sont accompagnés d'un mémoire décrivant les divers matériaux employés dans la construction, lequel est également revêtu de la mention d'annexe et signé ne varietur par le comparant et restera également annexé aux présentes.

Les plans sont les suivants :

A) Un plan terrier dressé par le géomètre expert immobilier JONLET, duquel il résulte que le terrain destiné à servir d'assiette à l'immeuble présente une superficie de quatre cent trente un mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés.

B) Les plans de la construction dressés par Monsieur Jean POSKIN, architecte, qui comprennent :

le plan des sous-sols

le plan des rez-de-chaussée

le plan d'un étage courant

le plan des façades la coupe et le plan de la toiture ».



### **CET EXPOSE FAIT,**

La comparante a requis le Notaire instrumentant, d'acter authentiquement sa volonté de placer l'ensemble immobilier dont il s'agit, sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du 8 juillet 1924, actuellement la loi du 30 juin 1994 formant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil, en vue de pouvoir disposer séparément de chacun de ses lots dans la forme à convenir et de les grever de droits réels.

### **STATUTS DE LA COPROPRIETE FORCEE**

#### **DIVISION JURIDIQUE DU BIEN**

La comparante a requis le Notaire instrumentant, d'acter sa volonté de dresser l'acte de base de l'immeuble dénommé « RESIDENCE ALBERT PREMIER », et de placer ainsi l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi du 8 juillet 1924, en vue d'opérer ainsi la division juridique de l'ensemble du complexe de sorte que le bien sera divisé sur base des plans annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées sont dénommées « appartement avec leur cave », ou de manière générale « lot privatif » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille septante-cinq/dix mille septante-cinquièmes millièmes (10.075/10.075èmes) indivis rattachées à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant a établi les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après.

Depuis la loi du 30 juin 1994, la copropriété possède la personnalité juridique. Toutefois, les parties communes n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires, mais à chaque copropriétaire suivant une quote-part déterminée ci-après. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires, afin de lui conférer la personnalité juridique (article 3.86, §1<sup>er</sup> du Code civil).

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

### **SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE**

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Des servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrées par les articles 3.117 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

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

### **STATUTS DE L'IMMEUBLE**

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble. Ils règlent tout ce qui concerne la division juridique du bien immeuble, la conservation, l'entretien et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, la gestion des parties communes et en particulier, la personnalité juridique de l'association des copropriétaires.

### **TITRE I. ACTE DE BASE.**

#### **Article 3.85. §1<sup>er</sup> du Code civil**



L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un Notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Que ces derniers critères établis pour valoriser les quotes-parts ne sont obligatoires que pour les nouvelles copropriétés ayant été constituées après le 1<sup>er</sup> septembre 2010. En conséquence, les anciens critères restent valables, tels ceux repris pour la « RESIDENCE ALBERT PREMIER ».

### **Copropriété forcée et personnalité juridique**

Que par acte reçu par Maître Georges MISSON, Notaire résidant à Sclessin-Ougrée, en date du seize novembre mil neuf cent cinquante-trois dressé par Maître Georges MISSON, Notaire résidant à Sclessin-Ougrée, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le premier décembre suivant, volume 404, numéro 7, la « RESIDENCE ALBERT PREMIER » a été placée sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique.

Que conformément aux dispositions de l'article 3.85, §1<sup>er</sup> du Code civil, l'« Association des copropriétaires Résidence Albert Premier » a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit le premier décembre mil neuf cent cinquante-trois, et dès la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins conformément aux dispositions de l'article 3.85, §1<sup>er</sup> de la loi du 30 juin 1994.

### **Statut réel - Transcription**

Qu'à la suite de la transcription au premier bureau des hypothèques de Liège en date du premier décembre mil neuf cent cinquante-trois, le règlement de copropriété du complexe immobilier a valeur de statut réel et se trouve donc opposable à tous les copropriétaires et à tous les tiers notamment aux occupants de l'immeuble, et cela en application de la loi du 30 juin 1994.

Que la présente adaptation du règlement ne modifie en rien cette situation juridique.

Que la présente adaptation des statuts vise uniquement à mettre le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur en conformité avec les articles 3.78 à 3.100 du Code civil qui précise « 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 ».

### **Description des parties privatives et communes**

Il résulte des plans que l'immeuble comprendra :

AUX SOUS-SOLS :

A. Parties privatives.

- vingt-huit caves privatives, réparties en deux séries numérotées chacune de 1 à 14, et situées de part et d'autre de chaque cage d'ascenseur et désignées : série A, soit celle située vers la place du XX août et série B, soit celle vers la Rue Charles Magnette à répartir entre les appartements des étages, et présentant des superficies et dimensions variables.

- six réserves privatives numérotées de 1 à 6 et destinées chacune à un appartement commercial situé au rez-de-chaussée et portant le même numéro; ces caves réserves présentant des surfaces utiles respectives de: vingt mètres carrés pour la réserve n° 1 ; quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés pour la réserve n° 2 ; cinq mètres carrés quarante décimètres carrés pour la réserve n° 3 ; neuf mètres carrés pour la réserve n° 4 ; cinq mètres carrés pour le n° 5 ; vingt-trois mètres carrés pour le n° 6.

B. Parties communes.

Les caves communes : cave de la chaufferie, cave des compteurs d'électricité, cave des compteurs à eau et gaz, les couloirs, le local des poubelles, et l'espace réservé à la cour

À L'ENTRESOL INFÉRIEUR :

- L'appartement S01 étant en façade avant de l'immeuble, sis au rez-de-chaussée, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Deux locaux, une remise et un W.C., d'une superficie mesurée privative (limite à l'axe mitoyen) de trente-deux virgule trente-neuf (32,39) mètres carrés et d'une surface utile (au sol entre murs) de vingt-sept virgule dix-neuf (27,19) mètres carrés.

b) En copropriété et indivision forcée : Les septante-cinq / dix mille septante-cinq millièmes (75/10.075èmes) des parties communes générales.

- les chambres d'habitation destinées à l'appartement du rez-de-chaussée portant le numéro 5, comprenant : escalier privé, cuisine chambre, toilette, dégagement, d'une superficie utile de trente-sept mètres carrés dix décimètres carrés.

AU REZ-DE-CHAUSSÉE :

A. Parties privatives.



- L'appartement R1, destiné à usage commercial et d'habitation, et comprenant :
  - a) En propriété privative et exclusive : magasin, bureau, coin à manger, cuisine, chambre à coucher et salle de bain, cage d'escalier privée vers le sous-sol l'ensemble d'une superficie utile de nonante mètres carrés cinquante décimètres carrés.
  - b) En copropriété et indivision forcée : Les trois cent quarante / dix mille septante-cinq millièmes (340/10.075èmes) des parties communes générales.
  
- L'appartement R2, destiné à usage commercial et d'habitation, et comprenant :
  - a) En propriété privative et exclusive : magasin, un living, une cuisine et une toilette, l'ensemble d'une superficie utile de trente-quatre mètres carrés septante-cinq décimètres carrés.
  - b) En copropriété et indivision forcée : Les cent vingt-deux / dix mille septante-cinq millièmes (122/10.075èmes) des parties communes générales.
  
- Le magasin R3, d'une superficie utile de vingt-quatre mètres carrés vingt décimètres carrés, et comprenant :
  - a) En propriété privative et exclusive : le magasin proprement dit.
  - b) En copropriété et indivision forcée : Les cent septante / dix mille septante-cinq millièmes (170/10.075èmes) des parties communes générales.
  
- Le magasin R4, d'une superficie utile de dix-neuf virgule soixante (19,60) mètres carrés et comprenant :
  - a) En propriété privative et exclusive : le magasin proprement dit.
  - b) En copropriété et indivision forcée : Les cent septante-quatre / dix mille septante-cinq millièmes (174/10.075èmes) des parties communes générales.
  
- Le magasin R5, d'une superficie utile de dix-sept mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés, et comprenant :
  - a) En propriété privative et exclusive : le magasin proprement dit.
  - b) En copropriété et indivision forcée : Les deux cent dix / dix mille septante-cinq millièmes (210/10.075èmes) des parties communes générales.
  
- L'appartement R6, destiné à usage commercial et d'habitation , et comprenant :
  - a) En propriété privative et exclusive : magasin, bureau, coin à manger, cuisine, chambre à coucher et salle de bain, cage d'escalier privée vers le sous-sol, l'ensemble d'une superficie utile de nonante-six virgule quarante (96,40) mètres carrés.
  - b) En copropriété et indivision forcée : Les trois cent soixante / dix mille septante-cinq millièmes (360/10.075èmes) des parties communes générales.

#### B. Parties communes.

Le porche d'entrée commun, le hall commun, les dégagements et couloirs, deux cages d'ascenseur, deux cages d'escalier, l'ensemble destiné à usage commun.



## A L'ENTRESOL SUPÉRIEUR :

- les chambres d'habitation destinées à l'appartement du rez-de-chaussée portant le numéro 3, comprenant : escalier privé, cuisine, chambre à coucher et toilette, l'ensemble d'une superficie utile de vingt-deux mètres carrés dix décimètres carrés ;
- les chambres de logement destinées à l'appartement du rez-de-chaussée portant le numéro 4, comprenant : escalier privé, cuisine, chambre à coucher, dégagement et toilette, l'ensemble d'une superficie utile de vingt-huit mètres carrés trente décimètres carrés.

## A CHACUN DES ÉTAGES :

### A. Parties privatives.

- Un appartement destiné à usage d'habitation désigné sous la lettre A, et comprenant :
  - a) En propriété privative et exclusive : living, salle à manger, hall, deux chambres, cuisine, salle de bain, W.C. et dégagements, l'ensemble d'une superficie utile de cent-six mètres carrés cinquante décimètres carrés.
  - b) En copropriété et indivision forcée : Les trois cent trente-six / dix mille septante-cinq millièmes (336/10.075èmes) des parties communes générales.
- Un appartement destiné à usage d'habitation désigné sous la lettre B, et comprenant :
  - a) En propriété privative et exclusive : living, salle à manger, hall, deux chambres, cuisine, salle de bain, W.C., et dégagements, l'ensemble d'une superficie utile de cent cinq mètres carrés cinquante décimètres carrés.
  - b) En copropriété et indivision forcée : Les trois cent trente-deux / dix mille septante-cinq millièmes (332/10.075èmes) des parties communes générales.
- Un appartement destiné à usage d'habitation désigné sous la lettre C, et comprenant :
  - a) En propriété privative et exclusive : living, deux chambres, hall, salle de bain, W.C., cuisine et dégagement, l'ensemble d'une superficie utile de nonante deux mètres carrés.
  - b) En copropriété et indivision forcée : Les deux cent nonante / dix mille septante-cinq millièmes (290/10.075èmes) des parties communes générales.
- Un appartement destiné à usage d'habitation désigné sous la lettre D, et comprenant :
  - a) En propriété privative et exclusive : living, deux chambres, hall, salle de bain, W.C., cuisine et dégagement, l'ensemble d'une superficie utile de quatre-vingt-sept mètres carrés.



b) En copropriété et indivision forcée : Les deux cent septante-quatre / dix mille septante-cinq millièmes (274/10.075èmes) des parties communes générales.

**B. Parties communes.**

Deux cages d'escalier et deux cages d'ascenseur destinées à usage commun, ainsi que deux paliers.

**Répartition des quotes-parts dans les parties communes**

**ENTRESOL**

- Appartement S01 : 75/10.075èmes

**REZ-DE-CHAUSSEE**

- Rez-de-chaussée RI avec sa cave réserve n°1 : 340/10.075èmes
- Rez-de-chaussée R2 avec sa cave réserve n°2 : 122/10.075èmes
- Rez-de-chaussée R3 avec sa cave réserve n°3 : 170/10.075èmes
- Rez-de-chaussée R4 avec sa cave réserve n°4 : 174/10.075èmes
- Rez-de-chaussée R5 avec sa cave réserve n°5 : 210/10.075èmes
- Rez-de-chaussée R6 avec sa cave réserve n°6 : 360/10.075èmes

**PREMIER ETAGE**

- Appartement A1 : 336/10.075èmes
- Appartement B1 : 332/10.075èmes
- Appartement C1 : 290/10.075èmes
- Appartement D1 : 274/10.075èmes

**DEUXIEME ETAGE**

- Appartement A2 : 336/10.075èmes
- Appartement B2 : 332/10.075èmes
- Appartement C2 : 290/10.075èmes
- Appartement D2 : 274/10.075èmes

**TROISIEME ETAGE**

- Appartement A3 : 336/10.075èmes
- Appartement B3 : 332/10.075èmes
- Appartement C3 : 290/10.075èmes
- Appartement D3 : 274/10.075èmes

**QUATRIEME ETAGE**

- Appartement A4 : 336/10.075èmes
- Appartement B4 : 332/10.075èmes
- Appartement C4 : 290/10.075èmes
- Appartement D4 : 274/10.075èmes

#### CINQUIEME ETAGE

- Appartement A5 : 336/10.075èmes
- Appartement B5 : 332/10.075èmes
- Appartement C5 : 290/10.075èmes
- Appartement D5 : 274/10.075èmes

#### SIXIEME ETAGE

- Appartement A6 : 336/10.075èmes
- Appartement B6 : 332/10.075èmes
- Appartement C6 : 290/10.075èmes
- Appartement D6 : 274/10.075èmes

#### SEPTIEME ETAGE

- Appartement A7 : 336/10.075èmes
- Appartement B7 : 332/10.075èmes
- Appartement C7 : 290/10.075èmes
- Appartement D7 : 274/10.075èmes

SOIT UN TOTAL DE 10.075/10.075èmes

#### Mode de calcul des quotes-parts des parties communes

Conformément à l'article 3.85, §1<sup>er</sup> du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative est fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport du géomètre-expert JONLET, précité.

Conformément au rapport, et pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications



ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après.

Il est rappelé que la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que si celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un Notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

## **TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE.**

### **EXPOSE GENERAL.**

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 3.78 et 3.100 du Code Civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, et les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.

### **CHAPITRE I. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES.**

Ce chapitre comprend la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, notamment :

- la description des parties communes et privatives ;
- l'usage des parties communes ;
- la jouissance et les limitations de la jouissance des parties privatives ;
- la destination éventuelle des lots ;
- les conditions pour effectuer des travaux et réparations au sein des parties communes ;
- la répartition des charges et recettes communes.

### **ARTICLE UN – Division de l'immeuble**

Septième feuillet

Le complexe est partagé en parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes, en ce compris le terrain, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction.

Ces parties privatives sont dénommées « lot privatif avec leur cave ».

Les parties communes sont divisées en dix mille septante-cinq/dix mille septante-cinquièmes (10.075/10.075èmes), attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Le nombre de dix mille septante-cinquièmes dans les parties communes ainsi possédé par chacun des copropriétaires de locaux privatifs fixe sa contribution dans les charges communes générales à l'ensemble de l'immeuble, sauf stipulation particulière.

Cette valeur est acceptée par tous comme définie quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

### **SECTION I. PARTIES COMMUNES.**

#### **ARTICLE DEUX – Composition des parties communes**

Il est rappelé, que conformément à l'article 3.84, alinéa 3 du Code civil « *Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux* ».

Les parties communes sont constituées des éléments de l'immeuble qui en raison même de leur statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des diverses entités privatives formant l'immeuble.



Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les propriétaires des diverses entités privatives, dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telles que fixées par l'acte de base.

Les parties communes, soit celles affectées à l'usage commun comprennent notamment :

Le sol des bâtiments et de la cour, les fondations, l'armature en béton, les gros murs de façade, de pignons, de refend, les souches, gaines et têtes de cheminées, les ornements de façade, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, les égouts, la toiture, les deux cages d'ascenseur et ceux-ci mêmes, les deux cages d'escalier complètes, les paliers, les descentes d'ordures, les couloirs et dégagements des caves, la cave du calorifère et du combustible, les caves de compteurs, le local des poubelles, les murs intérieurs destinée à recevoir les conduits de fumées ou autres ou à supporter les planchers, les murs de soubassement, le porche d'entrée, le hall, les couloirs du rez-de-chaussée, les colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité et du chauffage central, les appareils servant à usage général (ouvre-porte et parlophone) et d'une manière générale tout ce qui servira à un usage général des copropriétaires.

Sont présumées également parties communes (pour autant qu'elles existent et qu'elles ne soient pas en contradiction avec le paragraphe précédent) , les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Cette énumération reprise ci-dessous, a été établie par la fédération des géomètres expert, proposant une définition claire et précise des parties communes :

### **1. Sol et sous-sol**

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

### **2. Gros murs**

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ni stable.

### **3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs**

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare. La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

### **4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs**

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

### **5. Murs intérieurs d'un lot privatif**

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

#### **6. Murs (revêtements et enduits)**

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs ; à l'extérieur ils sont communs.

#### **7. Plafonds et planchers - Gros-œuvre**

Le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds est un élément commun.

#### **8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits**

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

#### **9. Cheminées**

Les coffres, conduits et têtes de cheminée en ce compris les conduits de ventilation sont communs. Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

#### **10. Toit**

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

#### **11. Façades**

La façade est un gros mur, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

#### **12. Escaliers**

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent

Huitième feuillet



l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

### **13. Ascenseur**

L'ascenseur est commun.

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

L'ascenseur est un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors, d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

### **14. Canalisations - Raccordements généraux**

Les descentes d'eaux pluviales et surfuents, le réseau d'égouts avec surfuents et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, éventuellement mazout et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, les trottoirs, grilles, soubassements en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

### **15. Électricité - Télédistribution**

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatiques, etc.), desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

### **16. Locaux à usage commun**

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes



automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution ; en sous-sol : les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

#### **17. Balcons et Terrasses**

On entend par balcon : la structure légère accrochée à la façade et se trouvant à l'air libre.

On entend par terrasse : la zone accessible et étanche reposant sur une construction et ayant parfois la fonction de toiture.

#### **18. Présomption**

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

#### **19. Chauffage**

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs. Les chaudières servant au chauffage des parties privatives sont privatives.

#### **20. Murs de clôture**

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

#### **21. Fenêtres**

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

#### **22. Portes palières**

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

### **ARTICLE TROIS – Situation juridique des parties communes**

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



Les copropriétaires doivent faire bon usage du bien commun en accord avec sa destination et d'une façon compatible avec les droits des autres copropriétaires et occupants.

Ne sont entre autres pas compatibles avec ce principe, le fait qu'un copropriétaire gêne ou encombre, de quelque façon que ce soit, le passage normal dans les parties communes.

Des concessions ou des tolérances concernant une quelconque activité qui n'est pas compatible avec la façon normale d'employer les biens communs, ne peuvent être interprétées comme un accord tacite, et peuvent donc être révoquées à tout moment.

Les copropriétaires ne peuvent en aucun cas apporter de modifications aux biens communs, sauf si les dispositions du présent règlement le permettent.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « personne prudente et raisonnable ».

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

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant. Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un lot privatif greève, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

#### **ARTICLE QUATRE – Modifications ou transformations aux parties communes**

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne

les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le syndic peut agir seul, de sa propre initiative.

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

## **SECTION II. PARTIES PRIVATIVES.**

### **ARTICLE CINQ – Description des parties privatives**

Les parties privatives constituant la propriété personnelle de chacun des copropriétaires.

Ce sont notamment les cloisons intérieures garnies de leurs portes, les mitoyennetés de cloisons séparant entre eux les lots privatifs, les fenêtres, les portes des paliers, le plancher de l'appartement, toutes les canalisations intérieures du lot privatif avec compteurs, tuyauteries de salle de bains, cabinets de toilette et W.C., les éviers et en résumé tout ce qui est prévu à l'intérieur des lots privatifs, les caves privées, ces dernières étant considérées comme faisant partie de l'étage dont elles constituent les annexes.

### **ARTICLE SIX – Jouissance et distribution intérieure des locaux**

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

Sous réserve de ce qui est stipulé à l'article suivant, chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Le copropriétaire doit en informer le syndic, afin d'examiner si ces travaux ne concernent pas des parties communes de l'immeuble (voir article suivant).

Ces travaux sont réalisés, selon les cas, avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic.

### **ARTICLE SEPT – Travaux privatifs affectant les parties communes – Transformation**

Dixième feuillet



Les travaux de modifications pouvant affecter les parties communes à l'intérieur des locaux privatifs ne pourront être exécutés qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix, et sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur, agréé selon le cas, par le syndic.

Si les travaux ne sont pas de nature à affecter les parties communes, chaque copropriétaire restera libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls et dans les limites fixées par le règlement de copropriété, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins.

Ces travaux ne pourront, sous peine d'indemnisation couvrant les frais de réparation, de remise en état, frais annexes et dommages et intérêts éventuels :

- ni endommager, de quelque manière que ce soit, les gaines, conduites, tubages ou tuyauteries ;
- ni avoir pour effet d'utiliser l'un ou l'autre de ces éléments pour un usage auquel il n'est pas spécifiquement destiné, dans le strict respect des règles de l'art.

Ces travaux ne pourront se faire que dans le respect le plus strict des normes relatives à la sécurité incendie.

Il est interdit, sauf approbation écrite du syndic, de modifier l'emplacement des radiateurs. Il est interdit au propriétaire d'un lot privatif d'y augmenter le nombre des radiateurs, ou de juxtaposer de nouveaux éléments à ceux existant déjà, sans l'assentiment de tous les co-propriétaires des choses communes.

Aucun lot ne pourra être divisé en plusieurs parties destinées à être occupées, ou en vue d'aliéner partiellement une partie de ce lot ainsi divisé ; ils devront rester complets sur la surface, sauf accord de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix (voir article 3.88, §1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, g) du Code civil).

Également avec l'accord de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des propriétaires présents ou représentés, et moyennant obtention des autorisations urbanistiques requises, et sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte et sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment, ni les performances (acoustique, imperméabilité, sécurité, etc.) des matériaux mis en œuvre.

Il est permis de :

- réunir en un seul lot privatif, deux lots privatifs soit de même niveau, soit de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former une entité privative en duplex, étant entendu qu'après avoir réuni deux lots privatifs, on peut revenir à la situation primitive ;

- moyennant un acte notarié, de soustraire un local ou plusieurs locaux dépendant d'un lot privatif pour les incorporer à un autre lot privatif du même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond.

Dans ces deux cas, les quotités attachées aux différentes entités privatives réunis sont additionnées.

#### **ARTICLE HUIT – Ouverture dans le mur mitoyen et les murs de refend**

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigües, mais moyennant l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix, et à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

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

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

#### **ARTICLE NEUF – Limites de la jouissance des parties privatives**

##### **1. Harmonie**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des lots privatifs, des fenêtres, des garde-corps et de toutes les parties visibles de la Rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

##### **2. Destination**

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

Il est spécifié expressément que les lots du rez-de-chaussée à destination commerciale devront conserver une tenue et un aspect impeccables tant au point de vue esthétique qu'en ce qui concerne le genre d'activité y exercé.

Il ne pourra être établi ou exercé dans les appartements du rez-de-chaussée, que des commerces de luxe à l'exclusion de tout débit de boissons, salle de spectacle,



de bal ou de divertissement publics ou de vente à l'encan. Sont également interdits, les commerces de marchandises ou denrées pouvant répandre des odeurs incommodantes.

De même tout étalage extérieur, tout, dépôt de marchandises et caisses sur les trottoirs sont proscrits sévèrement.

Les appartements des étages sont destinés à l'habitation résidentielle; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice de cette profession.

Les médecins ne pourront toutefois exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînant de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, justifierait une indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune. Cette indemnité serait fixée forfaitairement avec l'accord du syndic.

### **3. Installations particulières**

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de radio-vision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera à la majorité absolue des voix, un règlement d'ordre intérieur.

Chaque propriétaire est libre de se relier particulièrement au téléphone et il en supportera lui-même les frais correspondants à ce sujet; il est fait observer que d'ores et déjà les raccordements aux câbles de la Régie des télégraphes et Téléphones sont installés dans l'immeuble aboutissant dans le hall de chaque appartement et permettant l'installation d'une ligne téléphonique par appartement. Seul le raccordement intérieur sera donc à faire placer aux frais de l'occupant de l'appartement qui désire bénéficier d'une des lignes téléphoniques prévues. Le raccordement sera effectué suivant les indications données par le syndic.

### **4. Caves**

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

Il ne peut être procédé à aucun échange de caves sans qu'un acte authentique notarié ne soit passé entre parties.

### **5. Matières dangereuses et insalubres**

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

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition. Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

## **6. Publicité**

Les propriétaires et occupants des magasins du rez-de-chaussée pourront faire installer des enseignes ou inscriptions lumineuses ou non sur le fronton surplombant leur vitrine, sans que ces installations puissent toutefois dépasser l'avancée façade des balcons du premier étage de l'immeuble.

Hormis ces installations, il est interdit, sans autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres ou balcons, sur la porte ou sur les murs extérieurs de la maison; seules sont tolérées des plaques indiquant la profession exercée par l'occupant soit sur la porte des appartements soit aux environs de la porte d'entrée; leur modèle et leurs dimensions pourront être fixées par l'assemblée générale.

Tout occupant de lot privatif aura droit d'utiliser une des boîtes aux lettres placées à l'entrée. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être placée dans l'entrée, le vestibule ou les escaliers.

## **CHAPITRE II. REPARTITION DES CHARGES COMMUNES ENTRETIEN ET REPARATION.**

### **SECTION I. REPARTITION DES CHARGES.**

#### **ARTICLE DIX – Principe du caractère forfaitaire**

Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa quote-part dans l'immeuble, telle qu'elle est fixée au tableau des quotités ci-avant, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, sans aucune exception autre que celles éventuellement prévues ci-après.

#### **ARTICLE ONZE – Description des charges communes**

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes.



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

Sont considérées comme charges communes générales incombant à tous les copropriétaires :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales utilisées par tous les copropriétaires ;
- b) les frais d'administration ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurances des parties communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'électricité et l'eau de la ville pour les services des parties communes générales ;
- f) la rétribution du syndic et/ou du secrétaire ;
- g) les charges salariales de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage des parties communes générales avec tous accessoires ;
- h) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles communes et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et, de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et tous les coûts relatifs aux parties communes générales pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

Charges communes particulières – Ascenseur - Électricité : Nonobstant le régime forfaitaire établi au présent article il est expressément prévu que les propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée n'auront pas à intervenir dans les dépenses relatives aux ascenseurs, savoir : l'entretien, réparations, consommation électrique, assurances, polices d'entretien et de surveillance. Ils n'auront pas non plus à intervenir dans la dépense du courant électrique enregistré par le Compteur spécial destiné à l'éclairage de l'escalier ni dans les dépenses d'entretien exclusif de l'escalier.

Il sera toujours possible à l'assemblée générale, de décider à la majorité des quatre/cinquièmes des voix que des charges particulières incombent à certains copropriétaires, en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. En conséquence, et sans préjudice de l'article 3.92, §6 l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le



vote conformément à l'article 3.87, §6, soit dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

### **ARTICLE DOUZE – Consommations individuelles**

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire en fonction de son abonnement.

### **ARTICLE TREIZE – Chauffage central**

Par suite de l'existence de compteurs individuels de chaleur placés dans chaque lot privatif, les dépenses pour le chauffage seront réparties comme suit :

- Vingt pour cent (20 %) du chiffre global des dépenses sera réparti entre les copropriétaires ou occupants suivant les coefficients de copropriété, à titre de quote-part dans le chauffage des parties communes.
- Le surplus soit quatre-vingt pour cent (80 %) du montant des dépenses sera réparti entre les occupants au prorata des consommations relevées aux compteurs individuels des lots privatifs.

### **ARTICLE QUATORZE – Modification de la répartition des charges**

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, peut décider de modifier la répartition des charges communes. Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux (2) mois de ladite décision. Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux (2) mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

Treizième feuillet



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

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

#### **ARTICLE QUINZE – Charges dues au fait d'un copropriétaire**

Un copropriétaire ne peut augmenter les charges communes par suite de l'usage personnel anormal qu'il en ferait, s'il n'a préalablement été autorisé à ce par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix es copropriétaires présents ou représentés.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par suite de l'usage personnel anormal qu'il ferait des choses communes, il devra supporter seul cette augmentation qu'elle ait ou non été autorisée.

#### **ARTICLE SEIZE – Responsabilité du fait du bâtiment**

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

#### **ARTICLE DIX-SEPT – Impôts**

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

#### **ARTICLE DIX-HUIT – Recettes**

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

### **SECTION II. ENTRETIEN ET REPARATIONS.**

#### **ARTICLE DIX-NEUF – Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans

les cas où les statuts en décident autrement.

Conformément à l'article 3.88, §1<sup>er</sup>, 1°, c) du Code civil), l'assemblée générale doit décider à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, voir l'article 3.89, §5, 13°.

Qu'un montant a été fixé à septante-cinq mille euros (75.000,00 €) pour la réalisation du cahier des charges, sinon trois devis seront généralement demandés.

Quatorzième feuillet

#### **ARTICLE VINGT – Catégories de travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ou à titre conservatoire ;
- réparations non urgentes ou ordinaires.

Il est rappelé que tous les travaux ou réparations ayant trait à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble, ou nécessitant une modification même infime de l'aspect extérieur de l'immeuble, à l'exception des travaux ci-dessus, doivent nécessairement faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale.

Dans cette dernière hypothèse, le syndic sera seul juge du point de savoir si une délibération spéciale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

#### **ARTICLE VINGT ET UN – Réparations urgentes et à titre conservatoire**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter des travaux de réparation ayant un caractère absolu de nécessité et d'urgence, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes, tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, notamment le dépannage de l'ascenseur, l'entretien des brûleurs, la réparation d'une conduite d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières bouchées ou crevées, etc.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

#### **ARTICLE VINGT-DEUX – Réparations ou travaux affectant les parties communes non urgents**



Ces travaux sont proposés par le syndic, des copropriétaires ou par le conseil de copropriété. Ces demandes devront être inscrites à l'ordre du jour afin de permettre à l'assemblée générale de donner son accord.

La décision d'effectuer de tels travaux est prise à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ainsi, les travaux de peinture aux façades tant à l'avant qu'à l'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être décidés suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Il en sera de même, pour les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués en accord avec l'assemblée générale, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

#### **ARTICLE VINGT-TROIS – Nettoyage des parties communes**

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, etc.). En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, les couloirs des caves ; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

#### **ARTICLE VINGT-QUATRE – Droit d'initiative des copropriétaires individuels et opérateurs de service d'utilité publique**

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter aux parties communes les travaux qu'il désire. Mais 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 dans ses parties privatives, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

D'autre part, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres propriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes (article 3.82, §2 du Code civil).

#### **ARTICLE VINGT-CINQ – Servitudes relatives aux travaux**

Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant pas être exigé du premier juin au premier octobre.

Plus spécialement, les propriétaires ou occupants des appartements situés aux premier, quatrième et septième étages devront, à titre de servitude perpétuelle grevant leur appartement au profit de l'ensemble de l'immeuble, donner accès par leur appartement aux emplacements réservés pour la visite et la réparation des conduites passant dans les aéras prévus dans le bâtiment.

Les propriétaires des caves où passent en tranchée les tuyauteries de grès des égouts, sont soumis à une servitude de visite éventuelle ; même si ces visites imposent l'ouverture d'une tranchée passant par la cave. Ils ne pourront procéder dans ces caves à aucun travail modifiant le pavement car sous celui-ci passent les conduites d'intérêt général et de copropriété commune.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic de manière à permettre d'accéder à l'appartement si la chose était indispensable.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

#### **SECTION III. REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS – RECOUVREMENT.**

#### **ARTICLE VINGT-SIX – Relevé de comptes – Provisions**

##### **1. Provision pour charges communes**



Le syndic est chargé 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.

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze (12) mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Sur base de cette évaluation, l'assemblée générale fixera le montant de la provision. La provision pourra toujours être réactualisée par le syndic en fonction des circonstances.

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

Pour faire face à des dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de grosses réparations ou de travaux importants, l'assemblée générale pourra décider de faire appel à une provision supplémentaire dans le cadre de la constitution d'un fonds de réserve.

Conformément aux dispositions de l'article 3.89, §5 du Code civil, le syndic est chargé 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.

## **2. Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

Les sommes dues par le défaillant produisent intérêt, de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal en matière commerciale, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif et intégral.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, outre l'indemnité forfaitaire établie par l'assemblée générale pourront être poursuivis judiciairement par le syndic.

## **3. Recouvrement des charges communes**

Conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil : Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires.

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

- à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, en sa qualité d'organe légal de l'association, le syndic ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

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

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

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

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

#### **4. Comptes annuels du syndic**

L'assemblée générale doit fixer la période de l'année comptable.

La période comptable est fixée du premier janvier au trente-et-un décembre de chaque année.

Les comptes de chaque association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Cette comptabilité doit refléter notamment les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en



compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

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

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

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

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. Chaque assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable ou tous autres documents comptables.

Son rapport sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale, si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Conformément aux dispositions de l'article 3.91, l'assemblée générale peut également désigner un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

#### **ARTICLE VINGT-SEPT – Indivision et usufruit**

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement des charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle sera la part affectée au fonds de réserve (article 3.86, §3, 4° du Code civil).

#### **ARTICLE VINGT-HUIT – Fonds de roulement**

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage, d'eau et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum



est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

### **ARTICLE VINGT-NEUF – Fonds de réserve**

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

L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Le fonds de réserve appartient à l'association des copropriétaires. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

Les sommes versées à ce fonds de réserve sont définitivement et irrévocablement acquises à la copropriété. En aucun cas elles ne seront remboursées au propriétaire sortant ou à ses ayants droit, qui ne pourront récupérer ces sommes que des nouveaux propriétaires. A cette fin, il leur appartient, sous leur seule responsabilité, d'insérer une clause en ce sens dans le compromis de vente.

## **CHAPITRE III. L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES ET SES ORGANES.**

### **SECTION I. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.**

#### **ARTICLE TRENTE – Dénomination – Siège – Domicile**

Tous les copropriétaires de l'immeuble seront constitués en Association dotée de la personnalité juridique. L'association des copropriétaires est dénommée « Association des Copropriétaires Résidence Albert Premier (1er) (1er) à Liège à l'angle de la Rue Charles Magnette 1 et Place du Vingt Août (XX Août) (20 Août) ».

Cette dénomination doit être suivie du siège de l'immeuble.

Dix-septième feuillet



L'association a son siège dans l'immeuble sis à 4000 Liège, Rue Charles Magnette, 1.

Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0873.369.192.

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

### **ARTICLE TRENTE-ET-UN – Personnalité juridique**

L'association des copropriétaires de la résidence dispose de la personnalité juridique, conformément aux dispositions légales dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription des présents statuts dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (ex-conservation des hypothèques).

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

Que la transcription a eu lieu le 1<sup>er</sup> décembre 1953 à l'administration générale de la documentation patrimoniale. L'association a acquis la personnalité juridique à partir du 1<sup>er</sup> août 1995 ou la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins conformément aux dispositions de l'article 3.86, §1<sup>er</sup> de la loi du 30 juin 1994.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix correspondant à leurs quotes-parts dans les parties communes.

### **ARTICLE TRENTE-DEUX – Dissolution – Liquidation**

#### **1. Dissolution**

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

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. L'association des copropriétaires peut

enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

## **2. Liquidation**

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure à l'endroit indiqué dans les présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique (acte notarié).

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, §1<sup>er</sup>, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

## **ARTICLE TRENTE-TROIS – Patrimoine de l'association des copropriétaires**

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

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



## **ARTICLE TRENTE-QUATRE – Objet**

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier.

## **ARTICLE TRENTE-CINQ – Solidarité divisé des copropriétaires**

L'article 3.81 du Code civil précise que chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

Conformément à l'article 3.86, §4 du Code civil, sans préjudice de l'article 3.92, §6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, §6, soit dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Cette dernière disposition stipule que lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote et seront tenus auxdites charges.

## **ARTICLE TRENTE-SIX – Actions en justice**

### **1. Action diligentée par l'association des copropriétaires**

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

Nonobstant l'article 3.92, §1<sup>er</sup> du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Conformément aux dispositions de l'article 3.92, §2 du Code civil, si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

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.

Conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil : Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

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.

## **2. Action diligentée par un copropriétaire**

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

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

Le recours est ouvert au copropriétaire qui n'a pas voté en faveur de la décision attaquée ou qui n'était pas présent ou représenté lors du vote.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre (4) mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu (article 3.92, §3 du Code civil).

Lorsqu'il est envisagé d'exécuter certains travaux, mais que l'assemblée générale n'arrive pas à une majorité suffisante ou que la majorité refuse le projet, chaque copropriétaire peut demander au Juge de paix le droit de faire exécuter ces travaux :

- Si le copropriétaire peut prouver que ces travaux dans les parties communes sont urgents et nécessaires, il peut demander de les faire exécuter aux frais de la copropriété ;
- Si ces travaux lui sont seulement utiles, et que l'assemblée s'y oppose sans juste motif, il peut demander l'autorisation de les exécuter à ses frais.

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

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (article 3.92, §6, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil).



L'action visée à l'article 3.92, §6, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil a été organisée pour permettre à tout copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, de demander au juge de paix de rectifier cette répartition.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (article 3.92, §6, alinéa 2 du Code civil).

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (article 3.89, §7 du Code civil), et demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (article 3.89, §8 du Code civil).

### **3. Action diligentée par occupant (tierce personne)**

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. Cette action doit être intentée dans les deux (2) mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 3.93, §4, 2°, alinéa 2 et au plus tard dans les quatre (4) mois de la date de l'assemblée générale.

### **4. Action diligentée en vue de la désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires**

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

### **5. Les dépens**

En cas d'action intentée par un copropriétaire, l'article 3.92, §9 du Code civil précise, par dérogation à l'article, § 6 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non

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

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

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

## **SECTION II. L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.**

### **ARTICLE TRENTE-SEPT – Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes. Si le syndic n'est pas copropriétaire, il assistera néanmoins aux assemblées générales, avec voix consultative et non délibérative.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre (4) jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

L'assemblée générale est l'organe de l'association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués, et que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'assemblée générale choisit un syndic, parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Celui-ci sera chargé de la gestion de l'immeuble.

### **ARTICLE TRENTE-HUIT – Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires possède tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.



Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

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

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

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

Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire (article 3.87, §1<sup>er</sup> du Code civil).

### **ARTICLE TRENTE-NEUF – Les assemblées générales**

Conformément à l'article 3.87, §2 du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. (Voir le ROI concernant l'organisation de l'assemblée générale).

## **SECTION III. LE SYNDIC.**

### **ARTICLE QUARANTE – Statut du syndic**

Le syndic est l'organe exécutif de l'association des copropriétaires. Il est qualifié par la loi tantôt d'organe, tantôt de mandataire. En général, on qualifie le syndic d'organe de l'association des copropriétaires dans ses rapports externes, dans ses rapports internes, il apparaît davantage comme un mandataire.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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



Le syndic est chargé de la gestion courante de la copropriété, et de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale. Il représente l'association et les copropriétaires dans tous les actes de la vie civile et de l'administration de l'immeuble.

(Voir le ROI concernant les attributions du syndic)

#### **SECTION IV. LE CONSEIL DE COPROPRIETE.**

##### **ARTICLE QUARANTE-ET-UN – Création et composition du conseil de copropriété**

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de vingt (20) lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au §1<sup>er</sup>.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminées par l'assemblée générale.

Le conseil de copropriété est composé du président et d'assesseurs (à définir par l'assemblée générale).

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par mail, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu



et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

(Voir le ROI concernant l'organisation du conseil de copropriété)

#### **CHAPITRE IV. ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.**

##### **ARTICLE QUARANTE-DEUX – De la responsabilité en général**

L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic pour les risques suivants :

- 1°) Une assurance générale garantissant tout l'immeuble contre l'incendie, la foudre et les explosions, les accidents causés par l'électricité et contre le recours des voisins.
- 2°) Une assurance contre la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble, par suite du défaut d'entretien, vices de construction, réparations ou autres causes, et en faveur des copropriétaires entre eux.
- 3°) Une assurance contre les accidents de travail au profit du concierge ;
- 4°) Une assurance en faveur de tous les copropriétaires contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que l'accident arrive à un habitant de l'immeuble ou à un étranger.

Ces assurances peuvent être modifiées ultérieurement par l'assemblée générale des copropriétaires. Ces derniers recevront chacun un exemplaire des polices.

Outre les polices d'assurances énoncées ci-dessus, le syndic devra contracter à charge du fonds commun - sous réserve de ce qui est dit toutefois à l'article 11 ci-avant :

- 1°) une police d'entretien des ascenseurs, soit avec l'installateur lui-même, soit avec qui l'assemblée aurait décidé de traiter ;
- 2°) un contrat de surveillance des ascenseurs auprès d'une firme spécialisée dans la question laquelle sera chargée de contrôler régulièrement et sous son entière responsabilité, l'état d'entretien et la sécurité des installations.

##### **ARTICLE QUARANTE-TROIS – Exemplaire**

Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

##### **ARTICLE QUARANTE-QUATRE – Surprime**

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

## **ARTICLE QUARANTE-CINQ – Sinistres – Encaissement des indemnités**

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet.

Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou de reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription ou d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value.

Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois (3) mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

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

#### **ARTICLE QUARANTE-SIX – Affectation des indemnités**

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

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de cinquante pour cent (50 %) au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de cinquante pour cent (50 %) du gros œuvre ou de la structure.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent (50 %) de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires concernés, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent (50 %) de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois (3) mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-des  
L'ordre de commercer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, lorsque l'unanimité n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente (30) jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés. (Voir l'article ci-après concernant le problème de vétusté)

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un (1) mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée. Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit (8) jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux (2) mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux (2) experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois (3) mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément ; à défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent (2 %) courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce supplément dû. Toute somme à encaisser sera versée par le Syndic au compte spécial visé ci-dessus.

C. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision ne prendra pas fin pour autant. La destruction, même totale, de l'immeuble 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 peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif (article 3.97 Code civil).

#### **ARTICLE QUARANTE-SEPT – Assurances complémentaires**

Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de conclure pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seuls toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droits à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

#### **ARTICLE QUARANTE-HUIT – Destruction de l'immeuble vétuste**

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette

reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Conformément aux dispositions de l'article 3.87, 1, 2°, h) du Code civil, lorsque la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, est motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales, l'assemblée générale peut décider de la reconstruction de l'immeuble à la majorité des quatre/cinquièmes des voix. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires.

Sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre (4) mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale (Loi du 31 juillet 2020).

## **CHAPITRE V. MUTATION D'UN LOT.**

### **ARTICLE QUARANTE-NEUF – Mutation d'un lot – Article 3.94 du Code civil**

#### **1. Obligations du Notaire en vue d'une cession**

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 (15) jours :

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

À défaut de réponse du syndic dans les quinze (15) 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. Obligations du Notaire en cas de cession**

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.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point A. du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le Notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente (30) jours qui suivent sa demande.

Le Notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

À défaut de réponse du syndic dans les trente (30) 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'article 3.94, alinéas 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 si le cessionnaire disposait d'une procuration pour y assister.



### **3. Obligation à la dette**

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 ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;
- 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.

### **4. Arriérés de charges** (voir article 3.95 du Code civil)

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

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le Notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois (3) jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt (20) jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le Notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

## **TABLE DES MATIERES**

### **EXPOSE GENERAL ET RETROACTES**

#### **STATUTS DE L'IMMEUBLE**

##### **TITRE I ACTE DE BASE**

- Article 3.85, §1er alinéa 1	p.5
- Copropriété forcée et personnalité juridique	p.6
- Statut réel – Transcription	p.6
- Description des parties communes et privatives	p.6
- Répartition des quotes-parts dans les parties communes	p.9
- Mode de calcul des quotes-parts des parties communes	p.11

##### **TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE**

<b>EXPOSE GENERAL</b>	p.13
-----------------------	------

##### **CHAPITRE I. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

p.13

**Article 1** : Division de l'immeuble

##### **SECTION I. PARTIES COMMUNES**

**Article 2** : Composition des parties communes

**Article 3** : Situation juridique des parties communes

**Article 4** : Modifications ou transformations aux parties communes

##### **SECTION II. PARTIES PRIVATIVES**

**Article 5** : Description des parties privatives

**Article 6** : Distribution intérieure des locaux

**Article 7** : Travaux aux parties privatives – Transformation

**Article 8** : Ouverture dans les murs mitoyens et les murs mitoyens

**Article 9** : Limites de la jouissance des parties privatives

<b>CHAPITRE II. REPARTITION DES CHARGES COMMUNES</b>	p.24
--	------

##### **SECTION I. RÉPARTITION DES CHARGES**

**Article 10** : Principe du caractère forfaitaire

**Article 11** : Description des charges communes

**Article 12** : Consommation individuelle

**Article 13** : Chauffage central

**Article 14** : Modification de la répartition des charges

**Article 15** : Charges dues au fait d'un copropriétaire

**Article 16** : Responsabilité du fait du bâtiment

**Article 17** : Impôts

**Article 18** : Recettes

##### **SECTION II. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS**

**Article 19** : Généralités

**Article 20** : Catégories de travaux  
**Article 21** : Réparations urgentes et à titre conservatoire  
**Article 22** : Réparations ou travaux affectant les parties communes non urgents  
**Article 23** : Nettoyage des parties communes  
**Article 24** : Droit d'initiative des copropriétaires individuels et opérateurs de service d'utilité publique  
**Article 25** : Servitudes relatives aux travaux  
**SECTION III. RÈGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS - RECOUVREMENT**  
**Article 26** : Relevé de compte – Provisions  
**Article 27** : Indivision et usufruit  
**Article 28** : Fonds de roulement  
**Article 29** : Fonds de réserve

### **CHAPITRE III. ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**

p.34

#### **SECTION I. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**

**Article 30** : Dénomination – Siège – Domicile  
**Article 31** : Personnalité juridique  
**Article 32** : Dissolution – Liquidation  
**Article 33** : Patrimoine de l'association des copropriétaires  
**Article 34** : Objet  
**Article 35** : Solidarité divisée des copropriétaires  
**Article 36** : Action en justice

#### **SECTION II. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

**Article 37** : Composition  
**Article 38** : Pouvoir  
**Article 39** : Les assemblées générales

#### **SECTION III. LE SYNDIC**

**Article 40** : Statut du syndic

#### **SECTION IV. LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

**Article 41** : Création et composition du conseil de copropriété

### **CHAPITRE IV. ASSURANCES ET RECONSTRUCTION**

p.42

**Article 42** : De la responsabilité en général  
**Article 43** : Exemple  
**Article 44** : Surprime  
**Article 45** : Sinistres – Encaissement des indemnités  
**Article 46** : Affectation des indemnités  
**Article 47** : Assurances complémentaires  
**Article 48** : Destruction de l'immeuble vétuste

### **CHAPITRE V. MUTATION D'UN LOT**

p.48

**Article 49** : Mutation d'un lot – Article 3.94 du Code civil

## **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

<b>EXPOSÉ GÉNÉRAL</b>	p.50
<b>PRINCIPES</b>	p.51
<b>CHAPITRE I. L'ASSEMBLEE GENERALE</b>	p.52
<b>SECTION I. ORGANISATION MATÉRIELLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b>	
Article 50 : Les assemblées	
Article 51 : Les procurations	
Article 52 : Les convocations	
Article 53 : L'ordre du jour	
Article 54 : Double quorum	
Article 55 : La présidence - Le bureau	
Article 56 : Feuille ou liste des présences	
<b>SECTION II. POUVOIR VOTAL</b>	
Article 57 : Délibération –Droit de vote – Règle de majorité	
Article 58 : Délibération écrite	
Article 59 : Considérations pratiques	
Article 60 : Procès-verbaux – Registre des décisions	
Article 61 : Opposabilité – Information (article 3.93 du Code civil).	
<b>CHAPITRE II. NOMINATION – POUVOIRS – REVOCATION DU SYNDIC</b>	p.62
<b>SECTION I. NOMINATION</b>	
Article 62 : Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic	
Article 63 : Contrat de syndic – Publicité	
Article 64 : Rémunération	
<b>SECTION II. POUVOIRS</b>	
Article 65 : Attributions légales du syndic	
Article 66 : Missions usuelles du syndic	
Article 67 : Les comptes de gestion	
<b>SECTION III. RÉVOCATION</b>	
Article 68 : Révocation – Délégation – Syndic provisoire	
Article 69 : Responsabilité du syndic	
Article 70 : Démission – Fin de mission	
Article 71 : Syndic bénévole	
<b>CHAPITRE III. LE CONSEIL DE COPROPRIETE</b>	p.68
Article 72 : Création et composition du conseil de copropriété	
Article 73 : Délibération	
Article 74 : Mission	
<b>CHAPITRE IV. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	p.70
Article 75 : Le(s) commissaire(s) aux comptes - article 3.91 du Code civil	

**CHAPITRE V. DISPOSITIONS D'ORDRE INTERIEUR**  
**PRINCIPE**

p.72

**SECTION I. TRAVAUX – ENTRETIEN – ESTHETIQUE**

**Article 76** : Travaux et entretien

**Article 77** : Aspect et esthétique

**SECTION II. ORDRE INTÉRIEUR**

**Article 78** : Usage des parties communes

**Article 79** : Animaux

**Article 80** : Emménagements et déménagements

**Article 81** : Sous-sol

**Article 82** : Ascenseur

**Article 83** : Interdictions

**Article 84** : Évacuation des déchets et encombrants

**SECTION III. MORALITÉ ET TRANQUILLITÉ**

**Article 85** : Mode d'occupation

**Article 86** : Les baux

**Article 87** : Publicité

**DISPOSITION GENERALE**

p.78

**Article 88** : Litiges

**Article 89** : Renvoi au Code civil