

**Association des Copropriétaires Résidence du Centre à 4257 BERLOZ,
rue Antoine Dodion, 1
Numéro d'entreprise : 0811.736.085**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, LE DOUZE DECEMBRE
Devant Maître **Lionel DUBUISSON**, notaire à Liège (deuxième canton),
exerçant sa fonction au sein de la société civile à forme de société à
responsabilité limitée « Catherine JADIN et Lionel DUBUISSON – Notaires
Associés », ayant son siège à 4000 Liège, Rue Ernest Solvay, 29A.

A COMPARU

**L'association des copropriétaires de la Résidence du Centre sise à Berloz
rue du Centre 2**, ayant son siège à 4257 BERLOZ, rue Antoine Dodion 1
(BCE : 0811.736.085),

Ici représentée par la Société Anonyme « ADK SYNDIC », en abrégé
« ADK », ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fories 2 (BCE :
0417.254.111), elle-même représentée par Madame HENRY Gaëlle Marise
Philippe, née à Liège le 27 mars 1989, domiciliée à 4000 Liège, rue Hules, 75,*
(numéro national : 89.03.27 314-87), en vertu d'une procuration reçue par le
notaire Philippe LABE à Liège le 17 décembre 2013, dont une expédition
restera annexée aux présentes.

La SPRL « PROGEST BUILDINGS MANAGEMENT », appelée
« PROGEST IMMOBILIERE » dans les documents, ayant son siège à 4020
Liège, rue des Fories, 2, numéro d'entreprise 0669.489.644, avait été nommée
en qualité de syndic pour une durée de 3 ans, aux termes de l'assemblée
générale tenue le 18 février 2019, dont une copie certifiée conforme est ci-
annexée. Aux termes d'un acte de fusion par absorption reçu par le notaire
Philippe LABE, à Liège, le 14 janvier 2020, publié par extrait aux annexes du
Moniteur belge du 5 février 2020 sous le numéro 20020290, la SPRL «
PROGEST BUILDINGS MANAGEMENT » a été absorbée par la SA « ADK
SYNDIC ».

En vertu du mandat lui conféré par l'assemblée générale ordinaire du 21 février
2022, dont une copie restera ci-annexée.

EXPOSE PREALABLE

Le comparant, qualitate qua, nous déclare :

1° Que par suite de l'acte de base dressé par Maître Catherine JADIN, Notaire
associée à Waremme, le 29 avril 2009, transcrit au troisième bureau des
Hypothèques de Liège, le 13 mai 2009, dépôt 03943, le bien ci-après décrit a
été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

* 4130 Esmeux,
rue Grand Jossé 35

Revoir approuver
A M

Revoir / revuillet

A M



Un complexe immobilier érigé sur les biens, anciennement dénommés comme suit :

Commune de Berloz (ex Berloz) —Première division

Article 2336 de la matrice cadastrale

Une maison d'habitation sur et avec terrain, sise rue du Centre 2, faisant le coin avec la rue Antoine Dodion, cadastrée section A, numéro 838/D/2 pour une contenance de quatre cent vingt-deux mètres carrés.

Actuellement cadastré (suivant extrait remontant à moins d'un an) comme suit :

BERLOZ - 64008 - 1^e division - Berloz

Un immeuble à propriétés privatives multiples, érigé sur un terrain situé rue Antoine Dodion, 1, cadastré section A numéro 0838D2P0001.

2° Le projet de l'annexe au présent acte étant les statuts de la copropriété coordonnés et adaptés aux lois sur la copropriété, du 30 juin 1994, publiée au Moniteur belge du 26 juillet suivant, entrée en vigueur le 01 août 1995, la loi du 2 juin 2010 publiée au Moniteur Belge le 28 juin 2010, entrée en vigueur le 01 septembre 2010, la loi du 15 mai 2012, publiée au Moniteur belge du 08 juin suivant, entrée en vigueur le 18 juin 2012, la loi du 18 juin 2018, publiée au Moniteur belge du 2 juillet suivant, entrée en vigueur le 1er janvier 2019, la loi du 31 juillet 2020, publiée au Moniteur belge du 07 août suivant, entrée en vigueur le 17 août 2020, et la loi du 20 décembre 2020, publiée au Moniteur belge du 24 décembre suivant, entrée en vigueur le 24 décembre 2020.

Ce projet a été soumis en projet à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le 17 février 2020 et a fait choix de l'étude des notaires JADIN et DUBUISSON pour faire déposer par le syndic au rang des minutes dudit notaire, les statuts de la copropriété en vue de leur transcription hypothécaire.

Il est ici fait observer que les modifications apportées par la loi du 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, ont été insérées après la décision de l'assemblée générale. Le syndic déclare avoir parfaite connaissance de cet état de fait et déclare l'approuver pour le compte de l'association des copropriétaires étant donné que ces modifications s'imposent aux copropriétaires et remplacent d'office les dispositions des statuts contraires à la loi en vigueur.

Les dispositions temporaires anti covid n'ont pas été insérées dans les statuts. Une copie certifiée conforme du procès-verbal de cette assemblée reste ci-annexé, duquel il ressort que la décision a été prise à l'unanimité.

La liste des copropriétaires actuels est ci-annexée.

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

DEPOT AU RANG DES MINUTES DE L'ACTE DE BASE COORDONNE :

Voulant qu'au moyen des présentes, les statuts de la copropriété coordonnés et adaptés aux dispositions impératives des lois de 1994, 2010, 2012, 2018 et 2020 prévalant ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale ci-avant, acquièrent tous les effets d'un acte authentique et qu'il en soit délivré toutes expéditions et extraits nécessaires, le comparant a présentement déposé entre les mains du notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, les statuts prévalant, coordonnés et adaptés à ladite loi impérative ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale ci-avant.

Cette coordination comprend 64 pages de format A4, dont la première est intitulée «- *Coordination des statuts par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété)* » et la dernière se termine par les mots « *Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.* »

Un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 février 2020 reste ci-annexé, duquel il ressort que :

« d) Adaptation des statuts de la copropriété (1.000 Q concernées)

Conformément à la décision de l'AG, l'adaptation des statuts a été confiée au cabinet d'avocats RIKKERS, l'acte authentique devant être passé en l'étude du Notaire JADIN.

• Approbation du projet de statuts réalisé par le bureau RIKKERS

Il est proposé d'approuver les statuts tels qu'adaptés par le Bureau RIKKERS en y intégrant les modifications telles qu'elles seront votées au point suivant et reprises dans la note d'accompagnement. Les modifications suivantes sont sollicitées et approuvées :

- Page 61 : Suppression de « à Liège » : *L'assemblée générale statutaire des copropriétaires de la Résidence se tient chaque année, durant la seconde quinzaine de février, à Liège, aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations.*

L'Assemblée procède au vote.

| Q présentes/représentées | Pour | Contre | Abstention |
|--------------------------|------|--------|------------|
| 838 | 838 | | |

• Décision quant à la note accompagnant le projet (jointe en annexe de la convocation)



Les propositions suggérées par le bureau RIKKERS sont approuvées telles que proposées dans la note d'accompagnement moyennant les modifications ou précisions suivantes :

- Le siège de la copropriété doit être : Rue Antoine Dodion, 1 à Berloz
- 13ème tiret - page 74 : la clause est complétée comme telle : « *L'assemblée générale du 08/11/2011 a décidé la mise en concurrence à partir d'un marché ou d'un contrat de 5.000€, indexé au 1er janvier de chaque année. L'assemblée générale du 17/02/2020 a décidé que quand cet enjeu était atteint, il fallait au minimum trois devis* ».
- Article 3 - g) Animaux - pages 36 : §1er : ajout « *Nous suggérons une disposition pour compléter et renforcer les dispositions déjà prévues, à savoir que l'assemblée générale peut également décider à la majorité absolue des voix d'agir en justice pour obtenir la condamnation du propriétaire de l'animal, le cas échéant sous astreinte, à libérer les lieux de l'animal, voir à défaut d'exécution de la condamnation, d'obtenir du Tribunal l'enlèvement de l'animal par la Société Protectrice des Animaux aux frais du propriétaire **de l'animal**.* »
- Article 27 - page 52 : le délai de paiement de 15 jours est porté à 30 jours.
- Article 28 - page 81 : suppression de la ligne « *Le commissaire désigné se mettra en rapport avec le syndic pour avoir accès aux documents comptables* ».

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

| Q présentes/représentées | Pour | Contre | Abstention |
|--------------------------|------|--------|------------|
| 838 | 838 | | |

Le syndic certifie que les statuts de copropriété coordonnés et adaptés aux dites lois ci-annexés sont ceux qui ont été adoptés littéralement par l'association des copropriétaires aux termes de l'assemblée générale prévue, tenue le 17 février 2020.

Ces statuts de copropriété sont signés « ne varietur » par le comparant et le notaire.

DISPOSITIONS FINALES

Loi

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

Toute clause contraire à la loi est censée non écrite.

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

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Droit d'écriture

Cent Euros – perçus par le notaire – Dont quittance

Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés

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

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, rue des Fories, 2.

Date que dessus.

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

Troisième et
dernier feuillet
et approuvé la
nature de cinq
mots neufs

[Signature]



[Signature]

[Signature]

58242

PROCURATION

L'AN DEUX MIL TREIZE

Le dix sept décembre

Par devant Nous, Maître Philippe LABE, Notaire à la résidence de Liège.

A COMPARU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



accessoires.

-requérir la saisie conservatoire, la saisie exécution immobilière et notamment à la vente publique des biens immeubles appartenant à un débiteur d'une copropriété

En conséquence :

*requérir l'adjudication, y assister, et d'en signer les procès-verbaux. Les approuver. Signer toutes pièces, cahiers des charges, procès-verbaux d'adjudication, de surenchère ou autres actes.

*représenter la comparante à tous actes de la procédure d'ordre, soit à l'amiable, soit judiciaire afin d'obtenir le règlement du prix de vente et les frais d'adjudication.

*recevoir les prix de ventes et les frais en tout ou en partie. Donner quittance et décharge de toutes les sommes reçues. Consentir en toutes mentions et substitutions.

-comparaître à la vente de biens (conciergerie, garage, cave, toiture, local ou toute autre partie commune...) par les copropriétaires, les représenter, fixer le prix, les charges et conditions, recevoir le prix en donner quittance au nom des copropriétaires, dispenser de l'inscription d'office, donner mainlevée pure et simple et radiation de toutes transcriptions, de commandements, de saisies ou autres.

-représenter l'association des copropriétaires lors de la mise en conformité et la modification d'actes de base, règlements de copropriété, règlements d'ordre intérieur.

-conclure et signer les contrats liant le syndic avec l'association des copropriétaires

-conclure et engager les associations de copropriétaires dans les contrats de fournitures d'énergie (eau, gaz, électricité...) et les emprunts bancaires souscrits par les associations de copropriétaires.

-conclure et signer pour compte des associations de copropriétaires des contrats concierge, technicien(ne) de surface, en ce compris les documents sociaux dans le cadre de ces mêmes contrats

Aux effets ci-dessus et de tous autres, même expressément non prévus aux présentes, passer et signer tous procès-verbaux, actes et pièces, élire domicile et substituer et généralement faire le nécessaire, promettant de les approuver et les ratifier si nécessaire.

DUREE

La présente procuration a une durée illimitée mais pourra en tout temps et par toute voie être révoquée par la mandante.

Le Notaire soussigné certifie exact l'intitulé de comparution du mandant.

Le droit d'écriture du présent acte s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT ACTE

Fait et passé à LIEGE, au siège du mandant,
Date que dessus

Lecture intégrale et commentée faite, la partie mandante dûment
représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.



Enregistré à Liège I, le **23 DEC. 2013**
V. N. 202 Fol. 54 Case, *12/ deux* rôles *renvois*
Reçu cinquante euros
50 €

Le Receveur,



B. HENGELS

POUR EXPEDITION CONFORME




| POUR INFORMATION POUR LE BUREAU DES HYPOTHÈQUES | | | |
|---|-----------|---------------|--|
| | | | |
| | | | |
| COPROPRIETE RESIDENCE DU CENTRE | | | |
| | | | |
| BROSE | Patrice | 760630-145.11 | |
| COMADIS | SA | 477.220.697 | |
| DEBRAS | Michel | 650907-223.25 | |
| DESSAIRE | Muriel | 720916-088.37 | |
| GRIVEDIS | SA | 865.451.915 | |
| TROUPIN | Sébastien | 820106-267.21 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



«Cl_titre» «Cl_Nom»

«Cl_Nomepl»

«Cl_Adresse» / «Cl_boite»

«Cl_Pays»-«Cl_CodePost» «Cl_Localite»

«Cl_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
DU CENTRE A.C.P., Rue Antoine Dodion 1 rue du Centre 2 à 4257 BERLOZ
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 février 2022**

Sont présents ou valablement représentés : 4 propriétaires sur un total de 6

soit : 686 quotités sur un total de 1.000

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

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

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

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

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

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17h40

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5)

(1.000 Q concernées)

Président : M. TROUPIN

Secrétaire : M. GILLES

Le syndic rédige le procès-verbal.

| | | | |
|-----|-----|--|--|
| | | | |
| 686 | 686 | | |

Procès-verbal

Copropriété DU CENTRE A.C.P. - n° entr. : 0.811.736.085 c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.L. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

Les négociations pour les années 2021 et 2022 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72€/MWh à 49,78 €/MWh (ces montants s'entendent HTVA, avec un coût d'abonnement de 0,00€/an et hors frais de gestionnaire de réseau non négociables)

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

(1.000 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :

Le syndic ne dispose pas d'un rapport de réception valable. Celui-ci a été commandé auprès de l'électricien.

- Matériel incendie :

Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société HELPFIRE.

- Ascenseur(s) :

La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2024.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

(1.000 Q concernées)

Les statuts ont été adaptés conformément aux décisions de l'Assemblée Générale du 17/02/2020.

Les actes authentiques devraient être signés prochainement auprès de l'Etude du Notaire DUBUISSON.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2020 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs

(1.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

Pour l'exercice 2020 : à la date de clôture des comptes au 31/12, le total des charges s'était élevé à 11.224,32 € pour un budget appelé de 10.000 €. Le supplément étant principalement dû aux honoraires de l'avocat pour la mise en conformité des statuts.

A cette date, le capital de la copropriété se composait d'un fonds de réserve « Immeuble » : 5.699,26 €.

Pour l'exercice 2021 : à la date de clôture des comptes au 31/12, le total des charges s'élève à 10.522,11 € pour un budget appelé de 10.000 €.

A cette date, le capital de la copropriété se composait d'un fonds de Réserve « Immeuble » : 6.540,14 €

Il est également procédé à l'examen des différents comptes des bilans de clôture à ces dates.

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

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

L'Assemblée approuve les comptes.

| | | | |
|--------------------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Président de l'Assemblée | Président du Syndic | Président du Conseil de Copropriété | Président du Comité de Gestion |
| 686 | 686 | | |

5. **Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours des exercices écoulés** (1.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours des exercices écoulés.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

| En présence/représentés | En absence/par procuration | Contre la décision | Absentéisme |
|-------------------------|----------------------------|--------------------|-------------|
| 686 | 686 | — | — |

Noms : /

6. **Fixation des budgets de l'exercice à venir :**

a) **Fonds roulement (Charges courantes) :** (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 11.000 € 10.500 €

| En présence/représentés | En absence/par procuration | Contre la décision | Absentéisme |
|-------------------------|----------------------------|--------------------|-------------|
| 686 | 686 | — | — |

Noms : /

b) **Fonds de réserve « Immeuble » :** (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 1.000 €

| En présence/représentés | En absence/par procuration | Contre la décision | Absentéisme |
|-------------------------|----------------------------|--------------------|-------------|
| 686 | 686 | — | — |

Noms : /

c) **Autorisation d'appeler le Fonds de Réserve « Immeuble » dès le début de l'exercice suivant :** (1.000 Q concernées)

L'Assemblée autorise/ ~~n'autorise pas~~ la société syndic à réclamer l'apport au Fonds de Réserve « Immeuble » dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

| En présence/représentés | En absence/par procuration | Contre la décision | Absentéisme |
|-------------------------|----------------------------|--------------------|-------------|
| 686 | 686 | — | — |

Noms : /

7. **Elections et/ou réélections statutaires**

a) **Conseil de Copropriété (1 an) :** (1.000 Q concernées)

Monsieur BROSE – Monsieur Royer (COMADIS) – Monsieur DEBRAS – ~~Monsieur~~ *Madame* DESSAIRE – Monsieur TROUPIN.

.....

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

| Projet de loi | En faveur de la décision | Contre la décision | Absent |
|---------------|--------------------------|--------------------|--------|
| 686 | 686 | — | — |

Noms :

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(1.000 Q concernées)

Monsieur TROUPIN.

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

| Projet de loi | En faveur de la décision | Contre la décision | Absent |
|---------------|--------------------------|--------------------|--------|
| 686 | 686 | — | — |

Noms :

c) Syndic (3 ans)

(1.000 Q concernées)

La s.a. ADK SYNDIC est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025: (conditions consultables sur le site ADK syndic : www.adksyndic.com).

M. Royer est mandaté(e) pour procéder à la signature du contrat de syndic.

Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

| Projet de loi | En faveur de la décision | Contre la décision | Absent |
|---------------|--------------------------|--------------------|--------|
| 686 | 686 | — | — |

Noms :

8. Divers

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.

b) Il est rappelé que l'utilisation de l'escalier (même bidécrochant) est interdite et provoque des bruits dans les canalisations.

c)

d)

.....

.....

e)


.....

.....

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à18h15

Signatures :

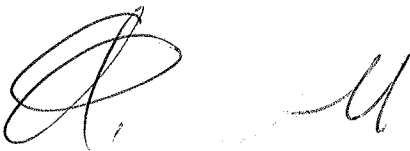
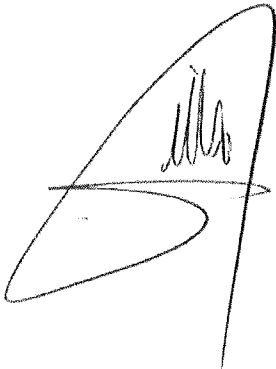
Président(e) :



Participants :



Syndic :



Résidence (DU CENTRE A.C.P.)

LISTE DES PRESENCES au 21/02/2022

| Nom | N° Lots | Quot | Total | Procuration | Signature |
|----------------------|---------|------|-------|-------------|-----------|
| M. BROSE Patrice | APP 03 | 152 | | | |
| | GAR 04 | 10 | 162 | | |
| S.A. COMADIS | APP 04 | 133 | | | |
| | APP 06 | 100 | | | |
| | EMP 06 | 5 | | | |
| | EMP 07 | 5 | | | |
| | GAR 01 | 10 | | | |
| | GAR 03 | 10 | 263 | | |
| M. DEBRAS Michel | APP 01 | 170 | | | |
| | GAR 02 | 10 | 180 | | |
| Mme DESSAIRE Muriel | APP 02 | 152 | 152 | | |
| S.A. GRIVÉDIS | APP 05 | 133 | | | |
| c/o M. J. Gilles | GAR 05 | 10 | 143 | | |
| M. TROUPIN Sébastien | APP 07 | 100 | 100 | | |

Nbre propriétaires : 6

1000 quotités

4

686

- **Coordination des statuts par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété)**
- **et Règlement d'ordre intérieur.**

de la

Résidence Du Centre

Rue Antoine Dodion, 1 à 4257 BERLOZ
BCE N° 0811 736 085

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| CONSTITUTION ET ACTE DE BASE | 4 |
| « TITRE I - ACTE DE BASE | 12 |
| CHAPITRE I - Division du bien - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée..... | 12 |
| CHAPITRE II - Description du bien – Détermination des parties privatives et communes..... | 12 |
| CHAPITRE III - Acte de base - Modifications - Mandat | 16 |
| REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE | 19 |
| TITRE I - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE | 19 |
| CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL | 19 |
| CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE, QUANT | |
| AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES | 19 |
| Article 1 - Destination des lots privatifs..... | 19 |
| Article 2 - Jouissance des parties privatives | 20 |
| Article 3 - Limites de la jouissance des parties communes et privatives..... | 23 |
| Article 3 bis – Jouissance des parties communes | 25 |
| Article 4 - Interdictions | 26 |
| Article 5 - Transformations..... | 26 |
| Article 6 - Législation concernant les chantiers temporaires et mobiles (arrêté royal du- | |
| vingt-cinq janvier deux mille un)..... | 27 |
| CHAPITRE III - TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN | 27 |
| Article 7 - Généralités | 27 |
| Article 8 – Travaux aux parties communes..... | 27 |
| Article 9 - Genre de réparations et travaux | 27 |
| Article 10 - Travaux et réparations..... | 28 |
| Article 11- Servitudes relatives aux travaux | 28 |
| Article 12 – Nettoyage des parties communes..... | 29 |
| CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES | 29 |
| Article 13 - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes..... | 29 |



| | |
|--|----|
| Article 14 - Chauffage | 31 |
| Article 15 - Eau | 31 |
| Article 16- Électricité..... | 31 |
| Article 17- Impôts | 32 |
| Article 18- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire | 32 |
| Article 19 - Recettes au profit des parties communes | 32 |
| Article 20 - Modification de la répartition des charges | 32 |
| Article 21- Fonds de roulement | 32 |
| Article 22 - Fonds de réserve | 33 |
| Article 23 | 33 |
| CHAPITRE V – PROCEDURES JUDICIAIRES – HONORAIRES ET DEPENS | 33 |
| Article 24 | 33 |
| CHAPITRE VI – SOLIDARITE POUR LE PAIEMENT DES CHARGES..... | 34 |
| Article 25 | 34 |
| CHAPITRE VII – CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT | 34 |
| Article 26 - Paiement des provisions, appels de fonds, charges réelles dans le cadre du fonds de roulement, fonds de réserve ou appels spéciaux..... | 34 |
| CHAPITRE VIII - ASSURANCES — RESPONSABILITES — DOMMAGES A L'IMMEUBLE | 34 |
| Article 27 - Généralités | 34 |
| Article 28 - Types d'assurances | 35 |
| Article 29 - Biens et capitaux à assurer | 36 |
| Article 30 - Assurances complémentaires | 36 |
| Article 31 - Primes et surprimes | 36 |
| Article 32 - Responsabilité des occupants - Clause du bail..... | 36 |
| Article 33 - Franchise | 37 |
| Article 34 - Sinistres — Procédures et indemnités | 37 |
| CHAPITRE IX - DIVERS | 37 |
| Article 35 | 37 |
| Article 36 | 38 |
| REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR | 39 |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS LEGALES | 40 |
| Article 1 – Contenu du ROI | 40 |
| Article 2 – Patrimoine de l'association des copropriétaires..... | 40 |
| CHAPITRE II – SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE | 41 |
| SECTION I – ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES (AG) | 41 |
| Article 3 – Participation aux délibérations des AG | 41 |
| Article 4 – Convocations aux assemblées générales | 41 |
| Article 5 – Contenu des convocations aux AG | 42 |
| Article 6 – Convocation : comment ? où ? | 42 |
| Article 7 – Délai de convocation des AG | 43 |
| Article 8 – Assemblée générale | 43 |
| Article 9 - Présidence de l'assemblée générale | 43 |
| Article 10 - Bureau de l'assemblée générale..... | 43 |
| Article 11 – Liste des présences..... | 43 |
| Article 12 – Points délibérables..... | 43 |
| Article 13 – Quorum de presence..... | 43 |
| Article 14 – Pouvoir votal et restrictions | 43 |
| Article 15 – Procuration – pouvoir d'être représenté | 44 |
| Article 16 – P.V. des decisions d'AG – Transmission des P.V. – Consignation du P.V. | 44 |
| Article 17 – Pouvoir de l'AG..... | 45 |
| Article 18 – Majorités de vote | 45 |

| | |
|--|----|
| SECTION II – SYNDIC | 47 |
| Article 19 – Désignation du syndic | 47 |
| Article 20 – Quand il y a eu un syndic, mais qu’il n’y en a plus..... | 47 |
| Article 21 – Quand empêchement ou carence du syndic | 47 |
| Article 22 – Contrat de syndic – Spécificités du mandat confié au syndic..... | 47 |
| Article 23 – Missions du syndic | 48 |
| Article 24 – Pouvoirs spécifiquement attribués au syndic par l’association des copropriétaires..... | 50 |
| Article 25 – Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve..... | 52 |
| Article 26 – Rémunération..... | 53 |
| SECTION III – CONSEIL DE COPROPRIETE | 53 |
| Article 27 | 53 |
| SECTION IV – COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES | 54 |
| Article 28 (PV AG 17 février 2020)..... | 54 |
| CHAPITRE III – SINISTRES | 54 |
| Article 29 | 54 |
| Article 30 | 54 |
| Article 31 | 55 |
| CHAPITRE IV - CESSIION ENTRE VIFS ET TRANSFERT POUR CAUSE DE MORT | 56 |
| Article 32 | 56 |
| CHAPITRE V - Contentieux – Actions en justice – Frais judiciaires et extrajudiciaires – Honoraires et dépens..... | 58 |
| Article 33 – Actions en justice | 58 |
| CHAPITRE VI – FRAIS JUDICIAIRES – HONORAIRES ET DEPENS | 60 |
| Article 34 – Frais judiciaires – Honoraires et dépens | 60 |
| CHAPITRE VII – PUBLICITE DU ROI..... | 61 |
| Article 35 | 61 |
| CHAPITRE VIII – CONSIGNATION DES DECISIONS D’ASSEMBLEE GENERALE | 61 |
| Article 36 | 61 |
| CHAPITRE IX – PUBLICITE DE LA DESIGNATION DU SYNDIC | 62 |
| Article 37 | 62 |
| CHAPITRE X – OPPOSABILITE DES DECISIONS D’ASSEMBLEE GENERALE ET DU ROI | 62 |
| Article 38 | 62 |
| CHAPITRE XI – PUBLICITES DIVERSES | 62 |
| Article 39 | 62 |
| CHAPITRE XII – DISSOLUTION – LIQUIDATION | 63 |
| Article 40 | 63 |
| CHAPITRE XIII – REGLEMENT DES DIFFERENDS | 64 |
| Article 41 | 64 |
| CHAPITRE XIV – DISPOSITIONS IMPERATIVES | 64 |
| Article 42 | 64 |



CONSTITUTION ET ACTE DE BASE
de la
Résidence Du Centre

- Les statuts ont été constitués (« transcrits à Liège 3 : 37-T-13 mai 2009 – 3943 »).

L'an deux mil neuf

Le vingt-neuf avril

Devant Maître Catherine Jadin, notaire associée de la société civile professionnelle ayant revêtu la forme de société privée à responsabilité limitée, dénommée "Olivier de LAMINNE de BEX et Catherine JADIN - notaires associés ", ayant son siège à Waremmé.

« A COMPARU

La Société Anonyme « CLARIEL » ayant son siège social à 4257 Berloz, rue du Centre, 11, inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège sous le numéro 0892.535.305 et à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE892.535.305; constituée suivant acte reçu par Maître Catherine JADIN, notaire associée à Waremmé, en date du trois octobre deux mil sept publié le douze octobre suivant, aux annexes du Moniteur Belge, sous le numéro 07148861, dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis ;

Ici représentée- en vertu de l'article 18 de ses statuts par deux administrateurs ;

- Monsieur GEMINE André Amour Joseph -Ghislain, né à -Waret-l'Evêque le-neuf septembre mil neuf cent quarante-cinq, domicilié à. 4217 Héron, route de Burdinne 5/A ;

2. - Madame DELNOY Claire Elisabeth Marie, née à Liège le trois septembre mil neuf cent soixante-six, épouse de Monsieur Daniel SCHULPEN, domiciliée à 4257 BERLOZ rue du Centre 11.

Nommés à cette fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire consécutive à la constitution, publiée en même temps qu'elle auxdites annexes.

Laquelle, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, a déclaré ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE

La comparante est propriétaire des biens suivants, décrits comme suit au titre de propriété :

Commune de Berloz (ex Berloz) — Première division

Article 2336 de la matrice cadastrale

Une maison d'habitation sur et avec terrain, sise rue du Centre 2, faisant le coin avec la rue Antoine Dodion, cadastrée section A, numéro 838/D/2 pour une contenance de quatre cent vingt-deux mètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme « CLARIEL » est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis de Madame LOI Lucia, née à Neoneli (Italie) le quatorze décembre mil neuf cent quarante-huit, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Catherine JADIN, notaire à Waremmé et à l'intervention de Maître Pierre JOISTEN, Notaire Lierneux, en date du neuf octobre deux mil sept, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques de Liège le dix-huit octobre suivant dépôt numéro 11291.

Madame LOI Lucia était propriétaire du bien ci-dessus décrit pour l'avoir acquis de l'Etat belge suivant acte reçu par Madame Claire HANNON, commissaire au Comité d'Acquisition d'immeuble à Liège agissant à la requête de Monsieur le Ministre des Finances, au nom de l'Etat belge, en date du six février mil neuf cent nonante, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques de Liège le seize mars mil neuf cent nonante volume 5575 numéro 20.

A l'origine, le bien appartenait depuis plus de trente ans à la Société Coopérative Ouvrière « UNION COOPERATIVE » à Liège.

L'état belge a acquis ledit bien, aux termes de procès-verbaux d'adjudications publiques dressés par Maître DE BLOCK, Notaire à Herstal, provisoirement le dix-huit mai mil neuf cent quatre-vingt-sept et définitivement le quinze juin mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrits au Troisième Bureau des Hypothèques de Liège le seize juin suivant volume 7856 numéro 31.

URBANISME

Les comparants déclarent que :

- Le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme autorisant la construction d'un immeuble à sept appartements avec parcages et du permis d'urbanisme autorisant la construction de balcons supplémentaires, délivrés les neuf mai deux mil sept et aima février deux mille neuf ;
- Que tous les travaux effectués et à effectuer l'ont été dans le respect strict du permis d'urbanisme prévanté et qu'en conséquence, ils garantissent que l'immeuble n'est grevé d'aucune infraction urbanistique.
- Que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par arrêté royal du vingt novembre mil neuf cent quatre-vingt-un ;
- Que le bien est situé en régime d'assainissement collectif au P.A.S.H. Meuse Aval ;
- Que le bien n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un autre permis d'urbanisme non périmé que ceux prévantés, délivrés après- le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

La comparante déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement (en abrégé RGPE).

Le bien ne fait pas non plus l'objet d'un permis unique.

PROTECTION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE

a) La comparante déclare que le bien prédécrit n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- ni situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine

b) Le comparant déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P..
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit visé par un droit d'emprise de la part des pouvoirs publics ;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés.
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

CODE WALLON DU LOGEMENT

La comparante déclare que le notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier :

1) sur l'exigence d'un permis de location, régie aux- articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège communal, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs Ménages,

b) les petits logements individuels dont la Superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28.m2),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ; ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment, de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés.

2) sur l'obligation prévue à l'article 4 bis du Code Wallon du Logement d'équiper tout logement individuel ou collectif de détecteurs d'incendie avant le premier juillet deux mil six.

3) sur l'obligation de fournir à chaque acquéreur de lot privatif un procès-verbal certifiant la conformité de l'installation électrique de chaque unité d'habitation, dressé par un organisme de contrôle agréé (la liste des organismes agréés est disponible auprès du Service Public Fédéral Economie, PME, Classes Moyennes et Énergie).

ENTREPRENEURS ENREGISTRÉS

La comparante certifie n'avoir fait appel et continuer à ne faire appel qu'à des entrepreneurs enregistrés pour la réalisation de tous les travaux de transformation et de rénovation, sans exception ».

DÉCLARATION D'INTENTION

La comparante déclare placer l'immeuble prédécrit, terrain et constructions, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, le diviser en propriétés privatives multiples, qui sera régi par les articles 577bis et suivants du Code civil (lois du huit juillet -mil neuf cent vingt-quatre et du trente juin mil neuf cent nonante-quatre) « (actuellement des articles 3.79 à 3.100 du Nouveau Code civil) », par celles de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de ses arrêtés d'exécution et enfin par le présent acte de base et le règlement général de copropriété y annexé ainsi que par toutes législations et réglementations ultérieures qui pourraient être rendues d'application, d'où le ROI (règlement d'ordre intérieur) ».

PLANS

En vue de la réalisation du projet prévu, la comparante a fait dresser les plans par Monsieur Daniel SCHULPEN, architecte, à Berloz, sur base desquels les permis d'urbanisme ont été délivrés. Ces plans, signés par ledit architecte et à l'instant par la comparante et le notaire soussigné, sont annexés au présent acte et sont les suivants, datés du dix décembre deux mille huit ,

- sous-sol, rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage ;

- façade Ouest, façade Nord, façade sud, coupe A/A, coupe WB et implantation.

Remarque : les cotes des plans sont données à titre indicatif de sorte qu'aucun recours contre la comparante ne pourra être exercé par qui que ce soit, pour une différence en plus ou en moins des surfaces et cotes tant des lots privés que des parties communes.

RENONCIATION À L'ACCESSION

Le présent article n'est d'application que si les cessions de lots privatifs ont lieu avant la fin de la construction de l'immeuble.

L'intention de la comparante est que le Complexe immobilier à édifier soit soumis au régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée et permanente, en vue de réalisations ultérieures.

Par la seule signature de son acte d'achat, chaque futur copropriétaire du terrain sur lequel sera édifié l'immeuble prédécrit, affirme son parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun des copropriétaires, aux lots privatifs dont ils se réservent rentière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes, terrain compris, il l'ensemble du complexe immobilier.

Elle entraîne, par voie de conséquence, la division de l'immeuble en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble, et en parties privatives.

La cession dont il s'agit, indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux par chacun d'eux, par la seule signature de l'acte d'achat, moyennant cession réciproque des droits des autres copropriétaires.

PERMIS D'URBANISME

Une copie de chacun des permis d'urbanisme prévatés reste ci-annexée.

DESCRIPTION DU COMPLEXE

Outre le terrain d'assise qui est attaché à titre de partie commune, sur base des plans dont question ci-avant, le complexe se compose des appartements, garages et parkings, tels que décrits ci-dessous.

L'ensemble immobilier, ci-après décrit, est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et, plus précisément, par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil. (articles 3.79 à 3.100 du Nouveau Code civil)

La propriété de cet ensemble immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, les comparants ont 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'ensemble immobilier et de régler les détails de la vie en commun ».

« SERVITUDES

a) Générale

La division de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-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.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent

leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du nouveau 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 résiduares, gaz, électricité, téléphone, télédistribution...) 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, particulièrement en ce qui concerne les accès vers les parties communes qui doivent être garantis pour tous leurs usagers.

b) Titres antérieurs

A l'acte reçu le six février mil neuf cent nonante par Madame Claire HANNON, commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Liège dont question à l'origine de propriété, il était expressément stipulé ce qui suit :

« Les procès-verbaux d'adjudications publiques dressés par le Notaire DE BLOCK, dont question à l'origine de propriété, contiennent la clause spéciale suivante :

L'acte d'acquisition dans le chef de l'UNION COOPERATIVE reçu par Maître Léon SENY, à Waremme, le vingt-cinq octobre mil neuf cent cinquante et un, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques (actuellement dénommé Bureau de Sécurité Juridique) de Liège le treize novembre suivant, volume 325 numéro 24, stipule :

Le, bien présentement vendu doit livrer passage, à titre de servitude au profit du bien joignant appartenant à Madame veuve MOTTARD-YANS et enfants, tel que ce passage existe actuellement au fond du jardin et donnant issue au chemin de Rosoux.

Les eaux de pluie provenant des toits de devant du bien vendu, sont recueillies sur le bien joignant appartenant à Madame veuve MOTTARD et enfants.

Les eaux de pluie provenant du versant du toit de la salle de spectacle du bien MOTTARD, donnant vers l'immeuble vendu, sont récoltées par celui-ci.

Les autres eaux de pluie provenant de la salle de spectacle sont évacuées par une canalisation passant en dessous de la grange du bien vendu et se déversant sur le chemin de Rosoux ; il en est de même pour les eaux ménagères et autres du bien MOTTARD qui s'écoulent par un égout traversant le bien présentement acquis.

Le puits se trouvant sur l'immeuble vendu est commun au bien MOTTARD qui y est raccordé au moyen d'une pompe se trouvant sur son bien.

Lesquelles servitudes devront être supportées par la société acquéreuse. »

Pour autant que ces conditions particulières soient encore d'application, la comparante s'engage à les faire respecter et à les imposer à tous cessionnaires de droits dans l'immeuble, à quelque titre que ce soit.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par la comparante qui en assurera la présidence ; cette première assemblée générale constatera l'entrée en copropriété et l'ordre du jour devra prévoir la désignation d'un nouveau syndic, ainsi que, le cas échéant, le nombre et les membres du conseil de gérance ;

- 2) le premier syndic est la comparante aux présentes; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;
- 3) les polices d'assurance souscrites par la comparante seront maintenues jusqu'à minimum quinze jours après la première assemblée générale.

Cet exposé fait, la comparante nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

- Depuis les statuts de 2009, le régime de la loi de 1924 complété et modifié par les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020

- Le 1er septembre 2021, à la date de l'entrée en vigueur du Nouveau Code Civil :

* Les articles 3.84 à 3.100 du Code civil, avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.19, 3.81 et 3.82 du Nouveau Code civil s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.

Les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage. La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

* Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.

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

* L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique qui est transcrit au bureau de sécurité juridique du lieu de situation de l'immeuble ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

a) L'acte de base comprend :

* la description :

- de l'ensemble immobilier
- et des parties privatives et communes,

* ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée, depuis la loi de 2010, en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.
 - 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.
- * Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 3.84 et suivants sont applicables à ces associations partielles.
- * Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :
- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) du Code civil;
 - 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouvellement de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;
 - 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- * L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :
- 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
 - 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination : « *association des copropriétaires* », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis : soit association des copropriétaires de la Résidence DU CENTRE, au coin de la rue du Centre 2, et de la rue Dodion, à 4257 BERLOZ.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est Rue Antoine Dodion, 1 à 4257 BERLOZ.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association, soit BCE n° 0811.736.085.

La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires. En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations

partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

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

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

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

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

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (anciennement Conservation des hypothèques) :

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de

réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du Nouveau Code civil.

« TITRE I - ACTE DE BASE

CHAPITRE I - DIVISION DU BIEN - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE.

La comparante déclare placer les biens prédécrits sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux articles 3.84 à 3.100 du Nouveau Code civil, avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.19, 3.81 et 3.82 du Nouveau Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé comme dit ci-après :

- d'une part, en parties privatives, qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes, dont le terrain, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive; constituée par le lot proprement dit ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

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

CHAPITRE II - DESCRIPTION DU BIEN – DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Des déclarations des comparants et des plans annexés, il résulte que l'immeuble se compose comme suit :

*

AU SOUS-SOL

Parties communes

- la fosse septique « toutes eaux » avec tous ses accessoires (séparateur à graisse, siphon disconnecteur, canalisations, chambres de visite ...).

Remarque : pour des raisons techniques inhérentes à la bonne construction de l'immeuble et vu la qualité du sous-sol, il n'a pas été possible de construire les vides-ventilés, tels que figurant au plan ci-joint, ni d'installer la citerne à eau de pluie.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

Parties privatives :

- cinq garages fermés avec volet, numérotés un, deux, trois, quatre et cinq, comprenant chacun le garage fermé proprement dit, son volet et mécanisme d'ouverture/fermeture ;
- deux emplacements de parcage marqués au sol, à ciel ouvert, numérotés six et sept, donnant rue du Centre, comprenant chacun l'emplacement proprement dit ;
- l'appartement un (1), situé à gauche de l'entrée, comprenant : Hall d'entrée, salle de séjour avec cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, débarras; W.C. séparé, salle de bains et la cour arrière, accessible via la salle de séjour.

Parties communes :

- le sas d'entrée avec ses accessoires-et portes ;
- le hall intérieur ;
- le local technique ;
- les escaliers menant aux étages ;
- l'ascenseur avec tous ses accessoires ;
- l'emplacement noté au plan « stationnement vélos-motos », au coin des rues Dodion et du Centre.

*

AU PREMIER ETAGE

Parties privatives

- l'appartement deux (2), situé à gauche de l'entrée, comprenant : Hall d'entrée, salle de séjour avec cuisine et balcon, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, débarras, W.C. séparé et salle de bains;
- l'appartement six (6), situé au centre de l'immeuble, comprenant : Hall d'entrée, salle de séjour avec cuisine, chambre 1, chambre 2, débarras, W.C. séparé et salle de bains ;

Remarque : la comparante se réserve le droit exclusif de supprimer la cloison séparant la chambre 2 du living, de manière à agrandir ce dernier et de transformer cet appartement en appartement à une seule chambre.

Le titre de propriété décrira la composition définitive dudit appartement.

- l'appartement quatre (4), situé à droite de l'entrée, comprenant : Hall d'entrée, salle de séjour avec cuisine et balcon, chambre 1, chambre 2, débarras, W.C. séparé et salle de bains ;

Parties communes

- les escaliers menant aux étages ;
- l'ascenseur avec tous ses accessoires.

*

AU DEUXIEME ETAGE

Parties privatives :

- l'appartement trois (3), situé à gauche de l'entrée, comprenant : hall d'entrée, salle de séjour avec cuisine et balcon, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, débarras, WC séparé et salle de bains ;
- l'appartement sept (7), situé au centre de l'immeuble, comprenant : hall d'entrée, salle de séjour avec cuisine, chambre 1, chambre 2, débarras, WC séparé et salle de bains.

Remarque : la comparante se réserve le droit exclusif de supprimer la cloison séparant la chambre 2 du living, de manière à agrandir ce dernier et de transformer cet appartement en appartement à une seule chambre.

Le titre de propriété décrira la composition définitive dudit appartement.

- l'appartement cinq (5), situé à droite de l'entrée, comprenant : hall d'entrée, salle de séjour avec cuisine et balcon, chambre 1, chambre 2, débarras, WC séparé et salle de bains.

Parties communes

- les escaliers menant vers les niveaux inférieurs ;
- l'ascenseur avec tous ses accessoires ;

RÉPARTITION DES QUOTITÉS INDIVISES DE COPROPRIÉTÉ

| | |
|--|----------------|
| - appartement un : cent septante quotités | 170 |
| - appartement deux : cent cinquante-deux quotités | 152 |
| - appartement trois : cent cinquante-deux quotités | 152 |
| - appartement quatre : cent trente-trois quotités | 133 |
| - appartement cinq : cent trente-trois quotités | 133 |
| - appartement six : cent quotités | 100 |
| - appartement sept : cent quotités | 100 |
| - garage fermé un : dix quotités | 10 |
| - garage fermé deux : dix quotités | 10 |
| - garage fermé trois : dix quotités | 10 |
| - garage fermé quatre : dix quotités | 10 |
| - garage fermé cinq : dix quotités | 10 |
| - parking ouvert six : cinq quotités | 5 |
| - parking ouvert sept : cinq quotités | 5 |
| - TOTAL mille quotités (1.000/1.000ème) | <u>1.000 »</u> |

VALEURS RESPECTIVES DES LOTS PRIVATIFS

- Dans les statuts, il est dit que :
 « La quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de leur valeur respective.
 Pour déterminer cette valeur, 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, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque) pour un appariement et un usage normal pour les garages et parkings à ciel ouvert ».
- La loi du 2 juin 2010 dit qu'à partir de son entrée en vigueur, la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative a été 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.
- A partir du 1^{er} janvier 2019, date d'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, il a été précisé que les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.
 Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.
- « 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'ensemble immobilier ou

par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotités de copropriété, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise, en principe – sauf les exceptions légales - à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, et sans préjudice du droit de tout copropriétaire de demander au Juge de Paix de rectifier la répartition des quotités dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'ensemble immobilier.

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. L'assemblée pourra consulter un architecte désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ».

DESCRIPTION DES ELEMENTS AFFECTES A L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIETAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX - DETERMINATION DE LEUR CARACTERE PRIVATIF OU COMMUN

1. Sol et sous-sol : toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain sous les fondations 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'ensemble immobilier -ne serait plus entier ; il est commun.
3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs : le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen, puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.
4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs le mur séparant un lot privatif de locaux communs 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.
6. 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.
7. 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.
8. Plafonds et planchers - Gros œuvre : le gros-œuvre des sols et plafonds est un élément commun.
9. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits : les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.
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.
11. Façades : la façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune. A la façade doit être assimilée la décoration comprenant tes ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes fenêtres, les parements extérieurs des balcons.
12. 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.
13. Escaliers : les escaliers constituent des éléments communs. Il faut entendre par « escalier » non seulement, les marches en pierre, granito autre, mais tout ce qui en

- constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.
14. Portes palières: les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de rassemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.
 15. Canalisations - Raccordements généraux : les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs, y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant 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, de l'électricité, du téléphone et du gaz.
 16. Électricité — Télédistribution — Antennes : constitue une partie commune, l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les locaux destinés aux compteurs, en bref les parties communes en général. Le circuit de télédistribution est également commun.
 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.
 17. Aires à usage commun : sont également parties communes les aires de manœuvre donnant accès aux garages, en bref tout le terrain non bâti.
 18. Boîtes aux lettres : toutes les boîtes aux lettres sont parties communes, sans exception.
 19. Balcons : les balcons sont privatifs. Seuls leurs parements extérieurs constituent des éléments communs.
 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.
 20. Parties privatives : sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, W.C., salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

CHAPITRE III - ACTE DE BASE — MODIFICATIONS - MANDAT.

MODIFICATIONS DE L'ACTE DE BASE

- * Dans les statuts, il était dit que :

« Jusqu'à la vente du dernier lot privatif, la comparante se réserve à son profit exclusif, outre la tolérance d'usage dans exécution des plans, de modifier ceux-ci ainsi que le présent acte de base, et le cahier des charges, pour répondre aux desiderata des candidats acquéreurs ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et/ou communes. Elle se réserve aussi le droit :

- de changer seule les quotités respectives des lots privatifs dans les parties communes, mais seulement pour les parties privatives du complexe dont elle reste propriétaire, et pour autant que le nombre total des quotités dans les parties communes demeure inchangé ; la composition des parties privatives n'a pour le surplus rien de définitif, elle pourra être modifiée par la comparante, sans le concours des copropriétaires du complexe pour les lots dont elle reste propriétaire, dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière du complexe, le tout dans les règles de l'art et sans préjudice à l'obtention préalable des permis d'urbanisme imposés par la loi ;
- de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements dont elle reste propriétaires telle qu'elle est établie aux plans ;
- de réunir deux ou plusieurs entités privatives, même de niveaux différents, mais se touchant par plancher ou plafond, suivant les variantes qu'elle estimera utiles et redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées. Les modifications dans la distribution des quotités dans les parties communes devront obligatoirement être renseignées au notaire instrumentant et ne pourront en aucun cas affecter les ventes déjà réalisées.
- de prendre toutes mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs.
- en outre, au cas où la solidité ou la sécurité du complexe l'exigerait, la comparante pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun ».

* A partir du 1^{er} janvier 2019, date d'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, il a été précisé que les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

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

MANDAT

Dans les statuts, il était dit que :

« La comparante est habilitée à signer, seule l'acte de base modificatif ou rectificatif et les autres actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservé en vertu des

dispositions reprises au présent chapitre, ainsi qu'à négocier et à signer toutes conventions et actes (y compris des actes constitutifs de droits réels) avec les administrations ou régies compétentes concernant le raccordement de l'électricité ou des réseaux téléphoniques et de gaz ; des cabines ou locaux pourraient devoir être installés et appartenir à l'administration ou à la régie compétente, ou pourraient encore devenir partie commune.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du Complexe était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes (ou au mandat authentique pour ces actes) gracieusement et à la première demande.

Pour autant que de besoin, chaque acquéreur donne dès à présent mandat irrévocable à la comparante de le représenter à la signature de ces actes.

Ce mandat sera confirmé dans chaque acte de cession.

Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra cependant porter préjudice aux lots déjà vendus tant en ce qui concerne le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci que leur jouissance ».

- * A partir du 1^{er} janvier 2019, date d'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, il a été précisé que les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

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

AMÉNAGEMENT DES ABORDS

La comparante se réserve le droit exclusif d'aménager les abords de l'ensemble du Complexe comme elle l'entend, dans le respect des lois et règlements urbanistiques.

**RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ
de la**

Résidence Du Centre

TITRE I - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 3.84 à 3.100 du Nouveau Code civil, avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.19, 3.81 et 3.82 du Nouveau Code civil, il est établi ainsi qu'il suit le règlement général de copropriété, réglant tout ce qui concerne :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.
Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.
- 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs et aux titulaires de droit personnel ou occupant ; elles sont en conséquence immuables sauf modification par décision d'assemblée générale aux conditions légales de quorum de présence et de majorité de décision d'assemblée générale. Elles sont opposables aux tiers par sa transcription à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (anciennement Conservation des Hypothèques) de la situation de l'immeuble.

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

Article 1 - Destination des lots privatifs

Les appartements sont destinés à usage exclusif d'habitation. Toute autre destination (commerce, bureau professionnel, profession libérale) est interdite.

Les garages et emplacements de parcage sont destinés exclusivement aux véhicules privés.

Article 2 - Jouissance des parties privatives

a) Principes

- Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.
- Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement général de copropriété. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.
- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.
- Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter ledit 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.
Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux de ménage tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge; le nettoyage de meubles ou ustensiles, le cirage de chaussures.
- Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Il est conseillé aux propriétaires et occupants :
 - de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs;
 - d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de W.C.) entre vingt-trois heures et six heures ;
 - lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain, mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;
 - d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots «anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.
 - Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc.) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.
 - Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les parties communes. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

- Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs (halls d'entrée, cages d'escalier, cour, jardinet, etc.).
- Il est également interdit aux enfants de moins de seize ans d'emprunter l'ascenseur sans être accompagnés d'une personne de plus de dix-huit ans.
- Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.
- Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.
- Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires ou occupants sont soumises aux prescriptions décidées en assemblée générale.
- Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès aux toits

L'accès aux toits 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 requise légalement.

c) Distribution intérieure des locaux

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

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

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble. Il est ici rappelé que tout travail affectant la structure portante de l'immeuble doit faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme:

e) Installations particulières

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

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

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet doivent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit de l'assemblée générale. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires, même si certains propriétaires n'en ont pas l'utilisation. Il est interdit de placer des antennes paraboliques privatives où que ce soit sur les façades ou sur le toit de l'immeuble.

f) Emménagements —Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic,

qui doit en outre être prévenu au moins quinze jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité forfaitaire de vingt-cinq Euros (25,00 €) qui seront versés au fonds de réserve. Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

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

h) Recommandations diverses

a) Sanitaires

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

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

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

b) Instructions en cas d'incendie

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

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs, mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers.

c) Fermetures des portes de l'immeuble

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

d) Chauffages individuels

Chaque installation de chauffage et de production d'eau chaude devra faire l'objet d'un entretien annuel, exécuté par un homme de l'art. Chaque occupant ou copropriétaire tiendra à disposition du syndic la preuve de la réalisation de cet entretien (facture ou attestation).

i) Gestion des poubelles privatives

- Lors de l'assemblée générale du 21 février 2013, il a été rappelé que le promoteur n'avait pas prévu de local-poubelles.

Chaque résident doit donc gérer ses propres poubelles, qui ne peuvent en aucun cas être stockées dans le local technique de la machinerie de l'ascenseur, et dans les locaux compteurs, ces locaux devant rester libres de tout objet étranger à la machinerie ascenseur et aux compteurs, qui ne sont ni des locaux poubelles ni des caves communes.

Depuis cette assemblée générale, le local technique de la machinerie d'ascenseur est d'ailleurs fermé à clé et seul le syndic et les services techniques adéquats y ont accès.

- Lors de l'assemblée générale du 27 février 2014, constatant que deux appartements ne disposent pas de locaux privatifs utiles au stockage de leurs contenaires, l'assemblée générale a autorisé ces deux appartements à placer chacun un abri de deux contenaires (identiques pour les deux appartements concernés) dans l'emplacement situé à gauche de l'entrée des garages, à gauche de la fenêtre.

Les travaux y afférents seront entièrement organisés et financés par les propriétaires des appartements concernés (à savoir Monsieur TROUPIN et Mademoiselle DESSAIRE).

Le modèle devra faire 140 cm de large par abri, Monsieur TROUPIN et Mademoiselle DESSAIRE s'organiseront entre eux pour l'achat et le placement de ces abris. Les propriétaires concernés proposeront le modèle avec détail de la matière (bois, PVC) et des dimensions. Le projet sera présenté au conseil de copropriété pour accord avant placement.

Article 3 - Limites de la jouissance des parties communes et privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble immobilier, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs (dans ce cas, il faudra peut-être respecter l'article 3.88 § 1 – 1° d) du Nouveau Code civil : l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix qui dispose : de tous actes de dispositions de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer), ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité requise par la loi et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou, en cas d'urgence, par le syndic : il faut distinguer les hypothèses :

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

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

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

A noter que lors de l'assemblée générale du 18 février 2019, le propriétaire du rez-de-chaussée a été autorisé à placer à ses frais des volets avec caisson externe au niveau de la façade, de même couleur que les châssis.

b) Fenêtres, portes fenêtres, châssis et vitres; volets et persiennes, bref tous les éléments privatifs intéressant l'harmonie et la cohérence esthétique du complexe immobilier.

Le remplacement des fenêtres, portes fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif. Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de remplacement ou de réfection aux fenêtres, portes fenêtres et châssis, sont pris en charge par la copropriété et constituent une charge commune au complexe immobilier. Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes fenêtres ou châssis, d'un lot privatif dont le propriétaire les a fait effectuer à ses propres frais durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.
- le style des fenêtres, portes fenêtres et châssis, ainsi que leurs teintes, ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité requise

par la loi, sans préjudice à toute autorisation administrative préalable à obtenir tel permis d'urbanisme.

c) Balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux de son(ses) balcon(s), de façon à permettre un écoulement normal.

Le propriétaire n'a pas le droit de fermer un balcon dont il a la propriété.

d) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise par la loi, de faire de la publicité ou affichage de type électoral.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, aux balcons, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

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

Les affiches relatives à la vente ou à la location d'un bien privatif, contenant une description succincte dudit bien, pourront être apposées sur la porte d'entrée de l'immeuble ou à d'autres endroits, à déterminer par le syndic.

e) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location, mais pas à l'heure ou à la journée ou AIR BNB ou similaire; le copropriétaire a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant, à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté (PV. AG 17 février 2020).

Le copropriétaire est seul responsable de son locataire, ainsi que de tout occupant éventuel.

Les copropriétaires – bailleurs sont responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris les dommages et intérêts qui pourraient être dus à l'association des copropriétaires par leur locataire, tous visiteurs des bailleurs ou des locataires, tout membre du personnel au service des bailleurs et locataires (AG 17 février 2020).

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

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble et, le cas échéant, d'utiliser les car-ports et les installations communes conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

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

Les propriétaires sont tenus d'informer préalablement le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel) : date d'entrée et de départ des locataires en cas d'occupation par location et coordonnées de ces derniers (AG 17 février 2020).

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

Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions des statuts et/ou les décisions de l'assemblée générale et/ou du ROI, entraînera, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail aux torts du

titulaire, et à l'expulsion de celui-ci : le syndic avertira le bailleur et le preneur du ou des actes commis par le preneur en violation des statuts et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du ROI, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, d'une action contre le bailleur pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire et à ses torts (AG 17 février 2020).

f) garages et parkings à ciel ouvert

Les garages fermés et emplacements de parking peuvent faire l'objet de cessions de tous droits personnels ou réels à des personnes autres que les propriétaires d'appartements dans le complexe immobilier.

Toutefois, ils ne peuvent être affectés qu'à usage privé à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

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

Il est interdit dans les accès et aires de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et sur les aires de manœuvre, afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie. Il est interdit d'encombrer les emplacements de parkings à ciel ouvert d'objets divers, qui débordent sur les parties communes (AG 17 février 2020).

Le lavage des voitures est interdit dans les parties communes.

Chaque propriétaire ou occupant est responsable des éléments stockés sur son emplacement.

g) Animaux

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

De plus, l'assemblée générale pourra décider à la majorité absolue des voix d'agir en justice pour agir en justice et obtenir la condamnation du propriétaire de l'animal, le cas échéant sous astreinte, à libérer les lieux de l'animal, voire à défaut d'exécution de la condamnation, d'obtenir du Tribunal l'enlèvement de l'animal par la Société Protectrice des Animaux aux frais du propriétaire de l'animal (PV AG 17 février 2020).

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

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

Ce montant sera versé au fonds de réserve concerné.

Article 3 bis – Jouissance des parties communes

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

L'assemblée générale décide : à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des

copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

Article 4 - Interdictions

- Il ne peut être établi dans l'ensemble immobilier aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité requise par la loi.
Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel, pareil dépôt, doivent supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'ensemble immobilier par cette aggravation de risques.
- Il est également interdit d'installer où que ce soit sur ou dans l'immeuble une antenne de relais de téléphonie mobile (antenne SM).

Article 5 - Transformations

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des deux tiers des voix (et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée), à l'exception :

- de ceux qui peuvent être décidés par le syndic : travaux conservatoires et d'administration provisoire
- de ceux qui sont imposés par la loi
- de ceux qui constituent des travaux conservatoires ou d'administration provisoire et qui peuvent être votés à la majorité absolue des voix.

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

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

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

Tout travail affectant la structure portante de l'immeuble doit faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

b) Modifications des parties privatives

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

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

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

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

À cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur sont requises, aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis de les rediviser.

Article 6 - Législation concernant les chantiers temporaires et mobiles (arrêté royal du-vingt-cinq janvier deux mille un)

Chaque propriétaire d'un lot privatif recevra le dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties privatives qu'il aura acquises.

Le dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties communes sera conservé par le syndic, à charge pour lui de le tenir à jour et d'en faciliter la transmission.

CHAPITRE III - TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7 - Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où le règlement général de copropriété en décide autrement (cfr. infra).

Article 8 – Travaux aux parties communes

Les travaux aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité :

1. des deux tiers des voix, sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble désigné à la majorité absolue des voix.
2. sauf :
 1. les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
 2. les travaux qui peuvent être décidés par le syndic seul, à savoir les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;
 3. les travaux visés par l'article 3.82 du Nouveau Code civil

Article 9 - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations et travaux urgents ;
- réparations et travaux indispensables, mais non urgents ;
- réparations et travaux indispensables, mais entraînant une amélioration.

Article 10 - Travaux et réparations

Réparations et travaux urgents

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

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

Réparations et travaux indispensables, mais non urgents

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

Réparations et travaux indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

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

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

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'action, et pour autant qu'il ne soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Article 11- Servitudes relatives aux travaux

- Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès à leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.
- Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec la célérité souhaitable.
A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.
- Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'ensemble immobilier

est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporte exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

- Les copropriétaires doivent supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

- Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

- Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.
- Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

Article 12 – Nettoyage des parties communes

- Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.
- Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes.
- En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des frottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre, locaux à poubelles.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

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

- Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.
- 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.

I. **Sont considérées comme charges communes générales :**

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance;
- b) les frais d'administration ;
- c) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- d) l'entretien des voiries, ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords ;
- e) les indemnités dues par la copropriété
- g) d'une manière générale, toutes autres charges communes qui ne rentrent pas dans la catégorie des charges communes particulières indiquées ci-après (telles les charges afférentes à la cour commune)

Clé de répartition

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotités dont il dispose dans les parties communes, soit pour un total de quotités de mille millièmes. (1.000/1.000èmes).

II. **Sont considérées comme charges communes particulières aux appartements tous les frais d'entretien, de remplacement et de réparation de toutes les parties communes ne desservant que les appartements, y compris les frais de consommation d'eau et d'électricité générés par l'ensemble de ces parties communes.**

Clé de répartition

Chaque copropriétaire des appartements concerné contribuera à ces charges communes particulières concurrence de quotités possédées dans ledit immeuble. Ces charges seront donc réparties en neuf cent quarante-neuf / cent quarantièmes (940/940mes).

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les chages concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

III. **Charges relatives à l'ascenseur**

Toutes les charges relatives à l'ascenseur (y compris les primes d'assurance y relatives), seront supportées exclusivement par les appartements des premiers et deuxième étages, soit les appartements numérotés deux à sept. L'appartement du rez-de-chaussée, numéroté un, n'interviendra jamais dans ces charges.

Clé de répartition

Chaque copropriétaire de ces appartements concerné contribuera à ces charges communes particulières à concurrence d'un sixième. Ces charges seront donc réparties en six / sixièmes (6/6èmes).

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les chages concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Remarque : en cas de doute ou de silence ou de contradictoire de dispositions sur le caractère commun particulier des frais, la préférence sera donnée systématiquement à la communauté la plus large.

Premières charges communes

Les statuts disposaient que :

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

1. les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau et l'électricité.
2. le coût des consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes ;
3. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou la comparante ;

Article 14 - Chauffage

Chaque appartement dispose d'un chauffage individuel au gaz naturel.

Les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant. Chaque appartement est équipé d'un compteur (ou décompteur) de gaz. Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

Article 15 - Eau

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

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

Chaque appartement dispose de sa propre installation de production d'eau chaude privative.

Article 16- Électricité

L'immeuble est pourvu d'un compteur séparé pour l'éclairage des parties communes et pour l'ascenseur. Les frais de consommation d'électricité, de même que la location des compteurs font donc partie des charges communes.

Tous les frais afférents à ce compteur, consommations incluses, seront répartis comme suit :

- $\frac{1}{4}$, en neuf cent quarante-neuf cent quarantièmes (charges communes spéciales aux appartements stipulées ci-dessus) ;
- $\frac{3}{4}$, en six/sixièmes (charges commune spéciales à l'ascenseur).

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

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

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les chages concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Article 17- Impôts

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

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

- La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.
- Dans le cas où un Copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il doit supporter seul cette augmentation.

Article 19 - Recettes au profit des parties communes

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

Article 20 - Modification de la répartition des charges

- L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.
- Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges, si celui-ci lui cause un préjudice, propre, ainsi que le calcul de celles-ci, s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq.
Ce décompte doit être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.
Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.
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 21- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois

mois, et calculée en fonction des clés de répartition fixées aux articles dont question ci-avant, suivant qu'il s'agit de couvrir des dépenses correspondant à des charges communes générales et/ou de couvrir des dépenses correspondant à des charges communes particulières.

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations.

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

Article 22 - Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont l'assemblée générale fixe le montant.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve.

Article 23

Chacun des copropriétaires contribuera, pour sa part dans les parties communes, aux dépenses d'entretien et de conservation, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

CHAPITRE V – PROCEDURES JUDICIAIRES – HONORAIRES ET DEPENS

Article 24

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

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

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

CHAPITRE VI – SOLIDARITE POUR LE PAIEMENT DES CHARGES

Article 25

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

Il en sera de même pour tout autre démembrement du droit de propriété ou indivision ou hypothèses constituant un mixte des deux (PV AG 17 février 2020).

CHAPITRE VII – CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT

Article 26 - Paiement des provisions, appels de fonds, charges réelles dans le cadre du fonds de roulement, fonds de réserve ou appels spéciaux

« Tout compte (cela vise toute somme réclamée au titre de provisions ou d'appels ou de charges réelles , dans le cadre du fonds de roulement, fonds de réserve ou d'appels spéciaux) doit se solder dans les 30 jours de l'invitation à payer (PV AG 17 février 2020) ; à défaut d'être réglé dans ce délai, le compte est majoré automatiquement de plein droit et sans mise en demeure, à l'expiration de l'échéance conventionnelle, de l'intérêt au taux légal majoré de 3 % au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal.

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

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

Le coût :

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

- * Et de la mise en contentieux du dossier,

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

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

CHAPITRE VIII - ASSURANCES — RESPONSABILITES — DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 27 - Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.
3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'ensemble immobilier et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic provisoire et les membres du conseil de copropriété, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci, en cas de sinistre.
5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties, tant communes que privatives de l'ensemble immobilier, sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 28 - Types d'assurances

I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic.

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition de sauvetage, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel.

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



Article 29 - Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre tout l'ensemble immobilier, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'ensemble immobilier doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 30 - Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire, pour leur compte personnel et à leurs frais, une assurance complémentaire.
3. Dans, les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 31 - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotités chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait d'un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 32 - Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire, tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. »

Article 33 - Franchise

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
- 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 34 - Sinistres — Procédures et indemnités

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut ~~de gire~~ 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-virtu du contrat d'assurance 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 reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

CHAPITRE IX - DIVERS

Article 35

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.
Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 36

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

« ELECTION DE DOMICILE

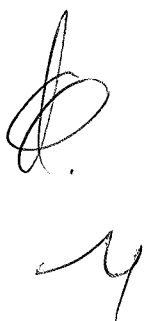
Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par la comparante en son siège social.

La comparante déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, plus de cinq jours ouvrables avant sa signature, savoir le vingt-trois avril dernier et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement ».

RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

de la

Résidence Du Centre

Handwritten signature and the number 4.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS LEGALES

Article 1 – Contenu du ROI

- Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :
 - 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1, 1°, c) ;
 - 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouvellement de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
 - 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

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

Article 2 – Patrimoine de l'association des copropriétaires

- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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.

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

des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

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

Sans préjudice de l'article 3.92, § 6 du Nouveau Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6 du Nouveau Code civil, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

CHAPITRE II – SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

SECTION I – ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES (AG)

Article 3 – Participation aux délibérations des AG

- Chaque copropriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, 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 jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.
- En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, 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 4 – Convocations aux assemblées générales

L'assemblée générale ne sera valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment représentés.

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires de la Résidence se tient chaque année, durant la seconde quinzaine de février, au lieu, jour et heure fixés dans les convocations.

En dehors de cette réunion, l'assemblée est :

- * Convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;

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

Article 5 – Contenu des convocations aux AG

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour ; la convocation contient, si ces points sont mis à l'ordre du jour, le budget, 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.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au § 3 de l'article 3.87 du Nouveau Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 6 – Convocation : comment ? où ?

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

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

Article 7 – Délai de convocation des AG

Sauf dans les cas d'urgence, La convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

Article 8 – Assemblée générale

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

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

Article 9 - Présidence de l'assemblée générale

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Article 10 - Bureau de l'assemblée générale

Chaque assemblée désigne un PRESIDENT, un SECRETAIRE et de deux ASSESSEURS. Ces désignations sont faites à la majorité absolue ; le syndic ne peut être président, secrétaire ou assesseur : il rédige seulement le procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 11 – Liste des présences

Il est tenu une liste de présence, qui doit être signée par les copropriétaires qui assisteront à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article 12 – Points délibérables

Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les points portés à son ordre du jour ; toutes délibérations sur d'autres questions n'auraient pas force obligatoire, sauf si tous les copropriétaires sont présents et votent dans ce sens.

Article 13 – Quorum de presence

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Article 14 – Pouvoir votal et restrictions



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

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

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

Article 15 – Procuration – pouvoir d'être représenté

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Article 16 – P.V. des décisions d'AG – Transmission des P.V. – Consignation du P.V.

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

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

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité (cela signifie que tous les copropriétaires de la résidence doivent participer et doivent tous voter « pour ») et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. On parle de « *référendum écrit* ». Le syndic en dresse le procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions prises en assemblées générales ordinaires et extraordinaires, et lors du référendum écrit dans le registre des P.V. déposé au siège de l'association des

copropriétaires qui est consultable sur place et sans frais par tout intéressé, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Article 17 – Pouvoir de l'AG

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs, voire exceptionnellement de ce qui est prévu dans les statuts, voire par la loi dans le cadre de l'article 3.88 § 1-1° d) du Nouveau Code civil : l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

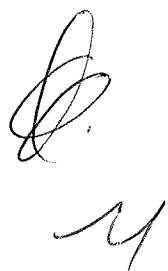
Article 18 – Majorités de vote

Le vote peut être « pour », « contre » ou « abstention ».

L'assemblée générale décide :

- 1° en principe : à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf exception, c'est-à-dire si la loi exige une majorité qualifiée.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.
- 2° exceptions : à la majorité des deux tiers des voix :
 - a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, §1^{er}/1 du Nouveau Code civil ;
 - b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Nouveau Code civil (travaux conservatoires et d'administration simple).
 - c) ...
 - d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes ; conservatoires et d'administration provisoire, que le syndic peut accomplir seul, sans décision d'assemblée générale.
 - e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.
- 3° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :
 - a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
 - b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;



- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
 - d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;
 - e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
 - f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 du Nouveau Code civil, c'est-à-dire création de sous indivision avec une personnalité juridique ;
 - g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
 - h) sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6, du Nouveau Code Civil, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.
Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale
 - i) de ne pas constituer le fonds de réserve obligatoire.
- 4° à l'unanimité des copropriétaires (c'est-à-dire de tous les copropriétaires de résidence votant dans le même sens sous réserve de la précision ci-après).

Principe

- a) de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au point 3° h) ci-dessus, font défaut.
En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.
Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.
- b) Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1, alinéa 2 du nouveau Code Civil.
- c) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.
La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.
L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

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

Exceptions

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

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

Précision

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

SECTION II – SYNDIC

Article 19 – Désignation du syndic

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

Article 20 – Quand il y a eu un syndic, mais qu'il n'y en a plus.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Article 21 – Quand empêchement ou carence du syndic

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Article 22 – Contrat de syndic – Spécificités du mandat confié au syndic

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

Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

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

- Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat, ne peut donner lieu à une indemnité.
- Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.
- Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.
- L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.
- Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Dans le cas d'espèce, suite à l'assemblée générale ordinaire du 21 février 2022 :

- le contrat de syndic en cours est de trois ans, soit jusqu'en 2025, renouvelable par l'assemblée générale sans nécessité d'un nouvel instrumentum.
- les modalités du renouveau du contrat sont les suivantes : celles reprises dans son contrat de syndic
- Le contrat prend fin aux conditions reprises dans son contrat

Les conditions sont consultables sur le site ADK syndic. (www.adksyndic.com)

Article 23 – Missions du syndic

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

- d'exécuter ou de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale.
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires. Il a tout pouvoir pour décider de prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.
- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires;
- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2 du Nouveau Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
- de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les

documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

- de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ...

L'assemblée générale du 17 février 2020 a décidé que la consultation des documents et informations à caractère non privé peut se faire au siège du syndic pendant les heures de bureau, moyennant un préavis de trois jours.

- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;
- de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) du Nouveau Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

L'assemblée générale du 8 novembre 2011 a décidé la mise en concurrence à partir d'un marché de 5.000 € indexés au 1^{er} janvier de chaque année. L'assemblée générale du 17 février 2020 a décidé que quand cet enjeu est atteint, il faut au minimum 3 devis.

- de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimonial conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;
- de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.94, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

- de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Outre les autres missions légales reprises ailleurs dans le ROI.

Article 24 – Pouvoirs spécifiquement attribués au syndic par l'association des copropriétaires

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

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

- 1° par la loi, à décider seul (sans décision d'assemblée générale spéciale) d'assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- 2° à toucher lui-même d'initiative, sans décision d'assemblée générale préalable, 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 sont défaillants envers la copropriété.
Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.
- 3° à réclamer, après décision d'assemblée générale, aux copropriétaires (en proportion des quotes-parts de charges qu'ils ont à supporter respectivement dans les charges communes générales ou particulières concernées, selon le cas), la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.
Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier, en ce qui les concerne individuellement, à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.
- 4° par la loi, d'exécuter et de faire exécuter ces décisions d'assemblée générale, sans besoin d'obtenir une décision d'assemblée générale préalable pour agir en justice ;
- 5° d'exécuter et de faire exécuter les statuts et les dispositions, reprises dans le ROI, légales et attribuées spécifiquement par l'association des copropriétaires, sans besoin d'obtenir une décision d'assemblée générale préalable pour agir en justice ;
- 6° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :
 - l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au règlement général de copropriété; à cet effet, Il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire ;

- l'engagement et le licenciement du personnel et firmes d'entretien, après décision d'assemblée générale.
 - la garde des archives intéressant la copropriété ;
 - le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres, l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes ;
- 7° d'administrer, les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :
- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter annuellement et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot ;
 - payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci ; gérer le(s) fonds de roulement et le(s) fonds de réserve ;
 - souscrire au nom des propriétaires, tous contrats d'assurances relatifs à l'ensemble immobilier pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale des copropriétaires individuellement ;
- 8° dans le cas où il vient à constater des manquements graves aux dispositions de l'acte de base du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur de la part ou des décisions d'assemblée générale d'occupants de lots privatifs ou relève des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avise par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, il a le droit de prendre toutes mesures qu'il estime utiles à la tranquillité et à la bonne gestion. Si le contrevenant est un occupant non propriétaire, le syndic appliquera l'article 3 – e) du règlement général de copropriété.
- 9° De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.
- C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.
- Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.
- Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.
- Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes
- Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.
- Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, d'électricité et de gaz, les fournisseurs les plus divers, administrations...
- 10° Comptes annuels du syndic
- Le syndic présente annuellement ses comptes généraux 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.

Sur base du budget voté en assemblée générale, le syndic indique 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 président du conseil de copropriété et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

- L'assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité requise par la loi toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

Article 25 – Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve

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

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

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

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

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

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

Article 26 – Rémunération

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

SECTION III – CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 27

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, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Nouveau Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt 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 paragraphe 1er.

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.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes

Si elle le souhaite, l'assemblée générale peut décider de la création d'un conseil de copropriété, qui doit être composé de minimum trois copropriétaires. En cas de telle création, les règles suivantes seront d'application.

Le conseil de copropriété délibère valablement si au moins trois de ses membres sont présents ou représentés.

Le syndic de l'immeuble peut assister aux réunions du conseil de copropriété, avec voix consultative.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Les membres du conseil de copropriété exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile.
Les primes constituent une charge commune générale.

SECTION IV – COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

Article 28 (PV AG 17 février 2020)

- L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur. En l'espèce, les comptes et obligations du ou des commissaires sont les suivants :
Le commissaire aux comptes 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. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. La mission de contrôle est exercée en vue de l'assemblée générale lors de laquelle les comptes seront soumis à l'approbation des copropriétaires.
- Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

CHAPITRE III – SINISTRES

Article 29

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

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

Article 30

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

- a) Si le sinistre est partiel : l'assemblée générale doit décider de la reconstruction à la majorité des quatre cinquièmes des voix. Dans ce cas, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.
 - 1. si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré.
 - 2. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes.
- b) Si le sinistre est total, l'assemblée générale doit décider de la démolition et/ou reconstruction :
 - * à la majorité des quatre cinquièmes des voix si la démolition et/ou reconstruction totale de l'immeuble, sont motivées par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût

excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le Juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

* à l'unanimité des copropriétaires si les raisons précitées font défaut.

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 de leurs quotités dans les parties communes, et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin si l'unanimité des copropriétaires le décide, et les choses communes seront alors licitées ou partagées ; l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes de la Résidence.

c) Sens des mots

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

d) Divers

La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

Article 31

Si des embellissements étaient effectués par des 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 estimerait que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à la condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

CHAPITRE IV - CESSION ENTRE VIFS ET TRANSFERT POUR CAUSE DE MORT

Article 32

- a) Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :
 - 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve;
 - 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises;
 - 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
 - 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu;
 - 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
 - 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.
- b) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1er :
 - 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
 - 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
 - 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

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

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

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

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

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

- c) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2 du Nouveau Code civil.
- Les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c) sont à charge du copropriétaire sortant.

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant;

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

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

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

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

CHAPITRE V - Contentieux – Actions en justice – Frais judiciaires et extrajudiciaires – Honoraires et dépens

Article 33 – Actions en justice

- a) L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.
Nonobstant l'article 3.86, § 3 du Nouveau Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.
- b) Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.
Il décide seul de toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires pour récupérer les charges.
- c) Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.
- d) Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.
- e) Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.
- f) Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.
Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.
- g) Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.
- h) Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

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

- i) Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux points g) et h), et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.
- j) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :
 - 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
 - 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- k) Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.
- l) Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE VI – FRAIS JUDICIAIRES – HONORAIRES ET DEPENS

Article 34 – Frais judiciaires – Honoraires et dépens

- Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Dans le cas de l'action visée à l'article 3.92 paragraphe 1^{er}, alinéa 6, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE VII – PUBLICITE DU ROI

Article 35

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

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

CHAPITRE VIII – CONSIGNATION DES DECISIONS D'ASSEMBLEE GENERALE

Article 36

Le syndic consigne dans les trente jours suivant de leur prise, toutes les décisions d'assemblée générale dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires : ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

CHAPITRE IX – PUBLICITE DE LA DESIGNATION DU SYNDIC

Article 37

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

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

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

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

CHAPITRE X – OPPOSABILITE DES DECISIONS D'ASSEMBLEE GENERALE ET DU ROI

Article 38

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

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (anciennement Conservation des hypothèques) :

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du Nouveau Code civil.

CHAPITRE XI – PUBLICITES DIVERSES

Article 39

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le ROI, le syndic est chargé :

- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2 du Nouveau Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
- de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.
- de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimonial conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;
- de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir. La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

CHAPITRE XII – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 40

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

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

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

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

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

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

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

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

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 et suivants, et 2:147 du Code des sociétés et associations s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

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

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

CHAPITRE XIII – REGLEMENT DES DIFFERENDS

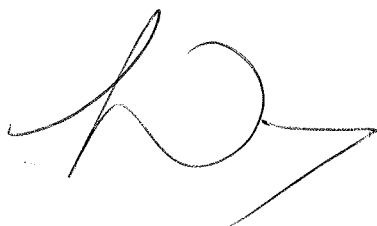
Article 41

- En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à laquelle doit être soumis le litige.
Si, malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.
Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.
Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.
- En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.
Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.
Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

CHAPITRE XIV – DISPOSITIONS IMPERATIVES

Article 42

Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.



eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Lionel DUBUISSON à Liège le 12/12/2022,
répertoire 2022/3559

Rôle(s): 5 Renvoi(s): 1

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 3 le seize
décembre deux mille vingt-deux (16-12-2022)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 16999

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

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annexe eRegistration

Annexe à l'acte du notaire Lionel DUBUISSON à Liège le 12/12/2022,
répertoire 2022/3559

Rôle(s): 71 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 3 le seize
décembre deux mille vingt-deux (16-12-2022)

Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 3930

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

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Lionel DUBUISSON à Liège le 12/12/2022, répertoire 2022/3559

Transcrit au bureau Sécurité juridique LIEGE 3 Le seize décembre deux mille vingt-deux (16-12-2022)

Réf. : 37-T-16/12/2022-11869

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Rétribution forfaitaire transcription

€ 240,00

Total

€ 240,00

--- ---

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot