

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

2. et Règlement d'ordre intérieur.

De la Résidence Belle Rive



Quai de la Boverie, 59-60 à 4020 Liège

BCE 0838.863.423

TABLE DES MATIÈRES

Acte de base.....	9
TITRE I - Acte de base	10
CHAPITRE I -Généralités	10
A. Désignation	10
B. Origine de propriété.....	11
C. Conditions spéciales des titres.....	12
Chapitre II - Division juridique de l'immeuble	15
A. Plans	15
B. Permis d'urbanisme	15
C. Déclaration de division.....	16
D. Description de l'immeuble- definition des parties communes et privatives	17
E. Détermination de la fraction des parties communes attachées aux lots privés	25
F. Modifications éventuelles à l'acte de base	30
CHAPITRE III - Servitudes diverses	31
- Article 11 : des servitudes relatives aux travaux.....	32
CHAPITRE IV - Renonciation à accession	37
CHAPITRE V - Divers.....	37
CHAPITRE VI - Dispositions transitoires- ACTE DE BASE-REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PV D'ASSEMBLEES GENERALES	39
CHAPITRE I- Exposé général.....	47
Article 1 : Définition et portée.....	47
Servitudes diverses	47
- Article 11 : des servitudes relatives aux travaux.....	48
CHAPITRE II - Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.....	53
Article 2 : Destination des lots privatifs.....	53
Article 3 : Jouissance des parties privatives	53
a) Principes	53
b) Accès au toit.....	54

c) Distribution intérieure des locaux.....	54
d) Travaux dans les lots privatifs.....	55
e) Emménagements - Déménagements	55
f) Inaction d'un copropriétaire.....	55
Article 4 : Limites de la jouissance des parties privatives	56
a) Harmonie	56
b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes	57
c) Terrasses et balcons	57
d) Publicité	58
e) Location.....	59
f) Caves.....	60
g) Emplacements de parking / Garages	61
h) Animaux	61
Article 6 : Transformations et travaux.....	63
a) Modifications des parties communes.....	63
b) Modifications des parties privatives.....	66
c/ Communautarisation des travaux aux parties privatives	67
CHAPITRE III - Travaux, réparations et entretien	67
Article 7 : Généralités	67
Article 8 : Genre de réparations et travaux	67
Article 9 : Réparations urgentes	68
Article 10 : Réparations ou travaux non urgents	68
Article 11 : Servitudes relatives aux travaux	68
Article 12-9 : Nettoyage	69
CHAPITRE IV - Charges et Recettes communes	70
Article 13-10: Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes	70
Article 14-11: Chauffage	70
Article 15-12: Eau	71
Article 16-13 : Électricité	71
Article 17-14 : Impôts.....	71

Article 18 – 15: Charges dues au fait d'un copropriétaire – Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire	71
Article 19 – 16: Recettes au profit des parties communes	72
Article 20 – 17: Modification de la répartition des charges	72
Recettes	73
Article 21 : Cession d'un lot	73
a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot.....	73
b) Obligations du Notaire	74
c) Obligation à la dette.....	74
d) Décomptes	75
e) Arriérés de charges	75
Article 22 : Fonds de roulement	76
Article 23 : Fonds de réserve	76
Article 24 : Paiement des charges communes	76
Article 25 : Recouvrement des charges communes	77
Article 26 : Comptes annuels du syndic	78
CHAPITRE V – Association des copropriétaires – Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires	79
SECTION I – Association des copropriétaires	79
Article 27 : Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise	79
Article 28 : Personnalité juridique – Composition	79
Article 29 : Dissolution – Liquidation	79
a) Dissolution	79
b) Liquidation	80
Article 30 : Patrimoine de l'association des copropriétaires	80
Article 31 : Objet	80
Article 32 : Solidarité dividise des copropriétaires	81
Article 33 : Actions en justices Frais	81
SECTION II - Assemblées générales des copropriétaires	81
Article 34 : Pouvoirs	81
Article 35 : Composition	82

<u>Article 36 : Procurations</u>	82
<u>Article 37 : Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire</u>	83
<u>Article 38 : Convocations</u>	83
a) <u>Principes</u>	83
b) <u>Délais</u>	83
c) <u>Adresse de convocation</u>	83
d) <u>Syndic et syndic provisoire</u>	84
e) <u>Consultation</u>	84
<u>Article 39 : Ordre du jour</u>	84
<u>Article 40 : Constitution de l'assemblée</u>	84
<u>Article 41 : Présidence – Bureau – Feuille de présence</u>	85
<u>Article 42 : Délibérations</u>	85
a) <u>Droit de vote</u>	85
b) <u>Quorum de présence – Deuxième assemblée</u>	86
c) <u>Règles de majorité</u>	86
d) <u>Considérations pratiques</u>	88
e) <u>Vote par écrit</u>	88
f) <u>Procès-verbaux – Consultation</u>	89
<u>Article 43 : Actions en justice</u>	89
a) <u>Par l'association des copropriétaires</u>	89
b) <u>Par un copropriétaire</u>	89
c) <u>Par un occupant</u>	90
<u>Article 44 : Opposabilité – Information</u>	91
<u>CHAPITRE VI – Nomination durée du mandat et pouvoirs du syndic</u>	<u>91</u>
<u>Article 45 : Nomination</u>	91
<u>Article 46 : Révocation – Délégation – Syndic provisoire</u>	92
<u>Article 47 : Publicité</u>	92
<u>Article 48 : Responsabilité – Délégation</u>	92
<u>Article 49 : Pouvoirs</u>	93
<u>Article 50 : Rémunération</u>	95
<u>Article 51 : Démission – Fin de sa mission</u>	95

CHAPITRE VII	Conseil de copropriété	96
	Article 52 : Conseil de copropriété	96
CHAPITRE VIII V- Assurances - Responsabilités -Dommages à l'immeuble....	96	
	Article 53 18: Généralités	96
	Article 54 19: Types d'assurances.....	97
	Article 55 20: Biens et capitaux à assurer	98
	Article 56 21: Assurances complémentaires	98
	Article 57 22: Primes et surprimes	99
	Article 58 23: Responsabilité des occupants - Clause du bail	99
	Article 59 24 : Sinistres - Procédures et indemnités	99
CHAPITRE 7 - Cessions entre vifs et transferts pour cause de mort.....	106	
	Article 27.....	106
CHAPITRE 8 – Contentieux – Actions en justice.....	109	
	Article 28 – Actions en justice	109
Chapitre IX – Solidarité pour le paiement des charges	113	
	Article 29.....	113
Chapitre X– Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues	114	
	Article 30	114
	Article 22: Fonds de roulement.....	114
	Article 23 : Fonds de réserve	115
	Article 24: Paiement des charges communes	115
	Article 25: Recouvrement des charges communes	116
	Article 26: Comptes annuels du syndic	117
Chapitre XI– Divers.....	118	
Article 31	118	
	Article 32 : Traduction	118
	Article 63-33: Election de domicile	118
Article 64-34 : Dispositions générales.....	118	
Article 35 : Caractère impératif	119	
CHAPITRE VIII – Dispositions générales.....	119	

<u>Article 61 : Renvoi au Code civil</u>	119
<u>Article 6 : Dispense d'inscription d'office</u>	119
<u>Article 63 : Election de domicile</u>	119
<u>Article 64 : État civil</u>	119
<u>Article 65 : Loi de Ventôse</u>	120
<u>Article 66 : Procuration</u>	120
Rapport dressé en exécution de l'article 577-4 3.85 du Code civil	123
Rapport dressé en exécution de l'article 3.85 du Code civil	129
Acte 29/08/2011	131
<u>Première partie : Modification de l'acte de base</u>	132
<u>Seconde partie : Exposé préalable – Loi Breyne</u>	135
Acte 28.10.2013	148
<u>I. Modification de la description de certains des biens privatifs de la résidence</u>	153
<u>II. Modification de répartition des quotités dans les parties communes attribuées aux biens privatifs de la résidence</u>	154
<u>III. Modification de la quinzaine durant laquelle devra se tenir l'assemblée générale annuelle</u>	156
Dispositions diverses	157
1. Election de domicile	157
2. Identité	157
3. Législation	157
4. Dispense d'inscription d'office	157
Loi de Ventôse	157
Règlement d'ordre intérieur à part	159
<u>Article 3 : Jouissance des parties privatives</u>	160
<u>Article 4 : Limites de la jouissance des parties privatives</u>	162
<u>Article 5 : Interdictions</u>	165
Règlement d'ordre intérieur à part	166
Règlement d'ordre intérieur	169
<u>Préalable</u>	170
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil	170

Dispositions transitoires.....	170
<u>Opposabilité.....</u>	<u>170</u>
<u>A. Obligations légales</u>	<u>171</u>
Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.....	171
a) Pouvoirs.....	171
b) Procurations - restrictions.....	172
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	173
d) Convocations.....	173
e) Ordre du jour.....	173
f) Procès-verbal & montant des marchés	174
g) Délibération.....	175
h) Règles de majorité	176
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic	179
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes	185
<u>B. Dispositions particulières de l'immeuble</u>	<u>187</u>
<u>C. Protection des données à caractère personnel</u>	<u>188</u>

Acte de base

De la Résidence Belle Rive



Quai de la Boverie, 59–60 à Liège

- Les statuts ont été constitués le 01/08/2011, par devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège
- Ils ont été modifiés par divers actes du même notaire des 29.8.2011, 24.1.2013 et 28.10.2013
- Ils ont été modifiés et coordonnés par Maître Lionel DEBUISSON, Notaire à Liège, le par rapport aux lois des 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, en matière de copropriété forcée.

L'acte du 1.8.2011, par devant Maître Paul KREMERS, Notaire résidant à Liège, tel que modifié par les actes dont questions ci-dessus, dispose que :

TITRE I - Acte de base

La société anonyme SOLIDINVEST, dans le but de procéder à toutes opérations juridiques relativement aux biens privatifs à créer dans l'immeuble lui appartenant, ci-après plus amplement désigné, a déclaré vouloir procéder à la division dudit immeuble en application des articles 577-3 et suivants du Code civil, **devenus depuis la refonte du code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil** et a, en conséquence, requis le Notaire d'acter authentiquement ce qui suit :

CHAPITRE I -Généralités

A. DÉSIGNATION

- La comparante déclare être propriétaire du bien suivant :

VILLE DE LIÈGE dix-septième division, anciennement LIÈGE :

Article 19.330 de la matrice cadastrale

- Un terrain sis Quai de la Boverie, cadastré section C, numéro 199/G/2, pour une superficie de neuf cent cinquante-deux mètres carrés (952 m²).
- Revenu cadastral de dix euros (10 €).
- Joignant outre ledit Quai, les propriétés de HANNON Paule Alexis, HANNON Lambert Jean et HANNON Claire Marie ; IMMO MARCELLIS ; HAVELANGE Jean Luc et ayants droit et/ou représentants.

B. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

- La société anonyme SOLIDINVEST est propriétaire des constructions pour les avoir fait ériger à ses frais et du terrain pour l'avoir acquis de la société privée à responsabilité limitée IMMO V.S.M., ayant son siège à Herstal, rue Jolet 37 (TVA BE0466.289.589.) aux termes d'un acte reçu par le Notaire Paul KREMERS, soussigné, le vingt et un septembre deux mil neuf, transcrit au Premier Bureau de la Conservation des hypothèques « (depuis la loi du 17 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle le bureau de sécurité juridique) » à Liège, le douze octobre suivant, dépôt 07785.
- La société privée à responsabilité limitée IMMO V.S.M. en était propriétaire pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire ICREMERS, soussigné, le vingt-huit avril deux mil cinq, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle le bureau de sécurité juridique) « à Liège, le dix mai suivant, dépôt 3917, de la société anonyme CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD, ayant son siège à 4800 Ensival, rue Auguste Dupont numéro 22 (0454.993.445. RPM Verviers).
- La société anonyme CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD en était propriétaire pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire Roland STIERS, de Bressoux, le vingt-six novembre deux mil un, transcrit Premier Bureau des Hypothèques « (depuis la loi du 17 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle le bureau de sécurité juridique) » à Liège, le dix-neuf décembre suivant, dépôt 9463, de la société anonyme HÔTEL DES VENTES MOSAN, ayant son siège social à Liège (0436.116.255. RPM Liège).
- La société anonyme HÔTEL DES VENTES MOSAN en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme BELGAMEX, ayant son siège social à Liège (TVA 8E427.192.750) aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe MOTTARD, de Jupille-sur-Meuse, détenteur provisoire des minutes de feu Maître Didier GUYOT, Notaire à Bressoux, le huit mai mil neuf cent nonante-huit, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques « (depuis la loi du 17 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle le bureau de sécurité juridique) » de Liège, le même jour, volume 6283, numéro 9.
- La société BELGAMEX en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme ARCHITECTURE ET ESTHÉTIQUE, de Glain, en liquidation et en concordat judiciaire (TVA 8E404.223.348.), aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Michel DUCHATEAU, de Liège et le Notaire Alain DELIEGE, de Chênée, le sept octobre mil neuf cent nonante-six, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques « (depuis la loi du 17

juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle le bureau de sécurité juridique) » à Liège, le vingt-quatre octobre suivant, volume 6010, numéro 10.

- La société ARCHITECTURE ET ESTHÉTIQUE en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société LA BELGIQUE INDUSTRIELLE (TVA 13E407.888.562.) aux termes d'un acte reçu par le Notaire LABÉ, de Liège et le Notaire WAUCOMONT, de Herstal, le quatorze février mil neuf cent septante-sept, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques « (depuis la loi du 17 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle le bureau de sécurité juridique) » à Liège, le vingt et un février suivant, volume 3226, numéro 1, confirmé par acte du Notaire LABE, de Liège, le six juin mil neuf cent septante-huit, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques « (depuis la loi du 17 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle le bureau de sécurité juridique) » à Liège, le vingt-trois juin suivant, volume 3428, numéro 8.

C. CONDITIONS SPÉCIALES DES TITRES

- Le titre de propriété de la comparante, étant acte reçu par le Notaire soussigné, le vingt et un septembre deux mil neuf, dont question à l'origine de propriété, stipule expressément ce qui suit :

« *Acte de base*

L'ensemble de la propriété dont fait partie la parcelle présentement vendue a été placé sous le régime de la copropriété suivant un acte dénommé « acte de base » dressé par Maître Émile LABÉ, Notaire à Liège, le vingt-sept janvier mil neuf cent septante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques « (depuis la loi du 17 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle le bureau de sécurité juridique) » à Liège, le seize février suivant, volume 3380, numéro 1, suivi d'un acte modificatif dressé par le même Notaire, le dix-sept mai mil neuf cent septante-huit.

Cet acte de base ainsi que le règlement général de copropriété y annexé et l'acte modificatif ont notamment pour objet de définir la consistance des parties communes qui resteront indivises et des parties privatives, de déterminer la quote-part dans la copropriété affectée à chaque bien privatif et de régler tout ce qui se rapporte à la vie en commun.

La partie acquéreuse reconnaît avoir reçu un exemplaire de l'acte de base et du règlement de copropriété et en avoir parfaite connaissance.

Elle sera subrogée dans tous les droits et obligations qui en résultent et s'engage à en respecter toutes les clauses, stipulations et servitudes comme si elles étaient reproduites au présent acte.

La partie acquéreuse, ses héritiers et ayants cause, à quelque titre que ce soit, devront donner connaissance de tous les termes repris à l'acte de base à toutes personnes avec lesquelles ils traiteraient au sujet du bien compris dans la présente vente.

Conditions spéciales et servitudes

L'acte reçu par le Notaire Philippe MOTTARD, Notaire à Jupille sur Meuse, détenteur provisoire des minutes de Maître Didier GUYOT, Notaire à Bressoux, le huit mai mil neuf cent nonante-huit, stipule ce qui suit :

CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

1. SERVITUDES

Le bien présentement vendu est grevé d'une servitude de passage d'autos au profit du complexe « PARKING MARIGNY » de la Résidence la Vallière, situés derrière le bien présentement vendu.

Il existe également dans le sous-sol de la parcelle vendue un ensemble important d'ouvrages pour effectuer les décharges en eaux de pluie et eaux usées provenant des résidences La Vallière » et « Parking Marigny » ; tels que citernes, séparateurs, fosses à boue, ventilations, pompes immergées, et nombreuses conduites diverses vers les égouts du Quai de la Boverie.

Ces différents ouvrages ayant été établis par la société anonyme ARCHITECTURE ET ESTHÉTIQUE à Liège, lorsqu'elle était propriétaire de ces différents immeubles ayant façade aux rue du Parc Renoz, quai de la Boverie, ils devront subsister à titre de servitude de père de famille.

Il est fait remarquer qu'en vertu de l'acte de base pré rappelé, le bien présentement acquis jouit d'une servitude de passage à pied ou au moyen de véhicules automobiles par le Parking Marigny et la Résidence La Vallière.

2. LITIGES EN COURS

La partie venderesse se chargera du litige existant pour un problème d'humidité dans la maison sise Quai de la Boverie 65 appartenant à Monsieur LIANNON.

Le vendeur déclare que le point sub. 2 est réglé.

La présente vente aura lieu sous les conditions spéciales susmentionnées

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application

et se rapportent au bien présentement vendu, et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas grevé d'autres servitudes conventionnelles. »

D. URBANISME

- Pour satisfaire à l'article 85 paragraphe premier du C.W.A.T.U.P.E, et conformément à une demande de renseignements urbanistiques adressée par le Notaire KREMERS, soussigné, le huit juin deux mil onze, à la Ville de Liège (laquelle a répondu par courrier du vingt-neuf juillet suivant), les comparantes déclarent :

« ... (on omet) Le bien en cause :

- *est situé sur le territoire ou la partie de territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal du 8 novembre 1935 est applicable ;*
- *est situé dans une zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*
- *a fait l'objet du ou des octrois d'un permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, n°72894 pour construire un immeuble à appartements (18 logements + 18 places de parking), n°67668 octroyé le 19/07/01 pour construire un immeuble de 19 logements ;*
- *a fait l'objet du ou des permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1^{er} janvier 1977, n°65644 déposé le 02/12//98 pour construire une salle de vente (abandonné) ;*
- *n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;*
- *n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;*
- *est actuellement raccordable à l'égout ;*
- *bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;*
- *est repris dans le site SEVESO suivant : CONTRÔLE ÉLECTRIQUE SPE ».*

Chapitre II - Division juridique de l'immeuble

A. PLANS

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

- Ont été déposés et annexés aux statuts initiaux ~~La comparante dépose à l'instant~~ les plans dressés par Monsieur Benoit BLAMPAIN, architecte à Herstal, Impasse Germeau 4 et Monsieur Luis Felipe MONGE, architecte à 4040 Herstal, rue Bure Crèvecœur numéro 52, ~~pour qu'ils soient annexés au présent acte après avoir été signés « ne varietur » par la comparante et Nous, Notaire.~~ Ils ~~seront~~ ont été enregistrés en même temps que les ~~présentes~~ **les statuts initiaux** dont ils font partie intégrante mais ne seront pas transcrits.
- Il s'agit de neuf feuilles mentionnant :
 - feuille 1/7 : sous-sol
 - feuille 2/7 : rez-de-chaussée
 - feuille 2/7 bis : rez-de-chaussée : plan as build
 - feuille 3/7 : premier et deuxième étages
 - feuille 4/7 : troisième étage
 - feuille 5/7 : quatrième étage
 - feuille 5/7 bis : quatrième étage : plan as build
 - feuille 6/7 : façade avant - situation - implantation
 - feuille 7/7 : façade arrière – coupe

***Dans l'acte modificatif du 29.8.2011, il a été acté**

Qu'un plan as build des caves était déposé et resterait annexé à l'acte pour tenir compte du nouvel agencement des caves, les superficies ayant changé ainsi que les quotités attribuées aux caves

B. PERMIS D'URBANISME

***Dans les statuts initiaux, il a été acté que :**

- Le permis d'urbanisme a été délivré par les services compétents de la Ville de Liège, le vingt-sept mai deux mil onze, sous référence 72894 G.

***Dans l'acte modificatif du 29.8.2011, il a été acté**

-un permis d'urbanisme avait été délivré par la Ville de Liège, en date du trente et un mai deux mil treize, référence 79969-L2893/261921,

-regularisant la création de deux trémies d'escalier dans un immeuble à appartements autorisé par le permis d'urbanisme numéro 72894 en date du vingt-sept mai deux mil onze,

-afin de créer deux appartements en duplex avec des chambres aménagées dans les combles.

C. DÉCLARATION DE DIVISION

- 
- En vue de permettre à l'avenir tous transferts de propriété et toutes attributions de lots privés ainsi que toutes autres opérations juridiques à réaliser relativement à l'immeuble précédent, la comparante aux statuts initiaux a déclaré opérer la division de l'immeuble précédent en parties privatives, destinées à devenir propriétés divisées et privées et en parties communes, destinées à la copropriété, en ce compris le terrain d'assiette, le tout en exécution des dispositions des articles 577-3 et suivants du Code civil, devenus depuis la refonte du code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil, telles que ces parties privatives et communes seront décrites ci-après et résulteront du présent acte et de ses annexes.
 - Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts et susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs et par décès ou de tous autres contrats. Chacun de ces lots privés est composé d'une partie en propriété privative et exclusive et d'une quote-part dans les parties communes de l'immeuble en copropriété forcée et permanente.
 - En conséquence, chaque lot privé, tel qu'il résultera de la division de l'immeuble, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative et exclusive proprement dit et, comme accessoire nécessaire, une fraction - ci-après fixée - dans les parties communes, en ce compris le terrain d'assiette.
 - Il en résulte que l'aliénation d'un lot privé emportera de plein droit l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dit et de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.
 - Les acquéreurs de biens privatifs dans la Résidence, tant pour eux-mêmes que pour leurs cessionnaires, ayants-droits et successeurs à tous titres, seront tenus de respecter en tous points et de se conformer au présent acte de base et au règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble et, le cas échéant, le règlement

d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse de l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants-droits.

D. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

- D'une manière générale, sont parties communes de la résidence tout ce qui la dessert dans son ensemble et notamment, sans que cette énumération ne soit limitative : le terrain d'assiette ; le gros-œuvre, les fondations, l'armature, les gros murs des façades, de pignons et de clôture, les structures portantes ; la toiture avec charpente, sa couverture ; toutes canalisations d'égouttage, d'évacuation d'eau (pluviales ou usées) chambres de visites, avec leurs gaines, puisards, ventilation, décharges, sterfputs, etc. ; les cheminées et prises d'air ; les sas d'entrées, les halls, paliers, couloirs communs desservant les appartements et les caves, les escaliers et cages d'escalier ; les ascenseurs et leur cage et machinerie ; les locaux maintenance, le(s) local (locaux) compteurs, une cave commune ; les portes, enduits, revêtements, décoration et tous appareillages des locaux ou couloirs communs (tels que systèmes de protection contre l'incendie, minuteries, éclairages, parlophones...) ; l'accès au parking et l'aire de manœuvre et en général tout ce qui n'est pas affecté à l'usage exclusif de l'un ou l'autre lot privé.
- En cas de doute, **de contradiction ou de silence** sur le caractère commun ou privatif d'un bien, la préférence sera donnée à la communauté.
- L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs, à l'exclusion des garages, caves et parkings.
- Les parties privatives sont :
 - Au sous-sol
***Dans les statuts initiaux, il était prévu :**
 - **Dix-huit caves, numérotées de un (1) à dix-huit (18)**
 - La cave 1, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de neuf mètres canés septante-quatre décimètres carrés ($9,74 \text{ m}^2$).

- La cave 2, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de sept mètres carrés quatre-vingt-huit décimètres carrés ($7,88 \text{ m}^2$).
- La cave 3, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de onze mètres carrés soixante-deux décimètres canés ($11,62 \text{ m}^2$).
- La cave 4, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de dix mètres carrés trente-huit décimètres carrés ($10,38 \text{ m}^2$).
- La cave 5, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de dix mètres carrés quarante-sept décimètres carrés ($10,47 \text{ m}^2$).
- La cave 6, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de quinze mètres carrés cinquante-six décimètres carrés ($15,56 \text{ m}^2$).
- La cave 7, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de quinze mètres carrés trente-six décimètres carrés ($15,36 \text{ m}^2$).
- La cave 8, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de cinq mètres carrés quarante-neuf décimètres carrés ($5,49 \text{ m}^2$).
- La cave 9, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés ($4,50 \text{ m}^2$).
- La cave 10, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés ($4,50 \text{ m}^2$).
- La cave 11, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de quatre mètres canés soixante-quatre décimètres carrés ($4,64 \text{ m}^2$).
- La cave 12, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de douze mètres carrés cinq décimètres canés ($12,05 \text{ ma}$).
- La cave 13, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de dix mètres carrés nonante-cinq décimètres carrés ($10,95 \text{ m}^2$).
- La cave 14, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de dix mètres canés nonante-cinq décimètres carrés ($10,95 \text{ m}^2$).

- La cave 15, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de six mètres carrés quatre-vingt-quatre décimètres carrés ($6,84 \text{ m}^2$).
- La cave 16, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de neuf mètres carrés trente et un décimètres carrés ($9,31 \text{ m}^2$).
- La cave 17, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de cinq mètres carrés septante décimètres carrés ($5,70 \text{ m}^2$).
- La cave 18, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de six mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($6,80 \text{ m}^2$)



***A l'acte modificatif du 29.8.2011, il a été acté la modification suivante :**

L'agencement des caves a été modifié ; les superficies desdites caves ont changé, les quotités relatives auxdites caves s'en trouvent dès lors modifiées et se présentent comme suit :

Les parties privatives au sous-sol sont :

-Dix-huit caves, numérotées de un (1) à dix-huit (18) :

*la cave 1, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de dix mètres carrés nonante-trois décimètres carrés ($10,93 \text{ m}^2$),

*la cave 2, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de sept mètres carrés nonante-trois décimètres carrés ($7,93 \text{ m}^2$).

*la cave 3, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de onze mètres carrés soixante-cinq décimètres carrés ($11,65 \text{ m}^2$).

*la cave 4, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt-huit mètres carrés ($4,88 \text{ m}^2$).

*la cave 5, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de six mètres carrés nonante-quatre décimètre carrés ($6,94 \text{ m}^2$).

- *la cave 7, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de neuf mètres carrés trente-huit décimètres carrés ($9,38 \text{ m}^2$).
- *la cave 7, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt-trois mètres carrés ($4,83 \text{ m}^2$).
- *la cave 8, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de trois mètres carrés quatre-vingt-quatre décimètres carrés ($3,84 \text{ m}^2$).
- *la cave 9, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de cinq mètres carrés trois décimètres canés ($5,03 \text{ m}^2$).
- *la cave 10, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de cinq mètres carrés septante-deux décimètres carrés (5.72 m^2).
- *la cave 11, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de quatre mètres cinquante-neuf décimètres carrés ($4,59 \text{ m}^2$).
- *la cave 12, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de mètres carrés nonante décimètres carrés ($9,90 \text{ m}^2$)
- *la cave 13, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de sept mètres cariés quatre-vingt-sept décimètres carrés ($7,87 \text{ m}^2$).
- *la cave 14, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de neuf mètres carrés soixante-six décimètres carrés ($9,66 \text{ m}^2$).
- *la cave 15, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de six mètres carrés soixante-quatre décimètres carrés ($6,64 \text{ m}^2$).
- *la cave 16, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de six mètres carrés cinquante-huit décimètres carrés ($6,58 \text{ m}^2$).

*la cave 17, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de six mètres carrés soixante-huit décimètres carrés (6,68 m²).

*la cave 18, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de huit mètres carrés soixante-trois décimètres carrés (8,63 m²).

- **Au rez-de-chaussée, à l'extérieur de l'immeuble**
 - Dix-huit carports, numérotés de un (1) à dix-huit (18), comprenant chacun l'aire au-dessus de l'emplacement de parking proprement dit, délimitée par les lignes au sol
- **Au rez-de-chaussée**
 - Le commerce 0.1 situé à l'extrême gauche lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de gauche), comprenant : le commerce et un espace sanitaire d'une superficie approximative de quatre-vingt-trois mètres carrés (83 m²)
 - Le commerce 0.2 situé au centre à gauche lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de droite), comprenant : le commerce et un espace sanitaire, d'une superficie approximative de septante-trois mètres carrés (73 m²) ;
 - Le commerce 0.3 sis à l'extrême droite lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de droite), comprenant : le commerce et un espace sanitaire, d'une superficie approximative de quatre-vingt-et-un mètres carrés (81 m²)
- **Au premier étage**
 - L'appartement 1.1 situé à l'extrême gauche lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de gauche), comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains et une chambre à coucher d'une superficie approximative de quatre-vingt et un mètres carrés trente-cinq décimètres carrés (81,35 m²) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés (4,80 m²).
 - L'appartement 1.2 situé au centre à gauche lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de gauche), comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un hall de nuit et trois chambres à coucher d'une

superficie approximative de nonante-huit mètres carrés dix décimètres carrés ($98,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).

- L'appartement 1.3 situé au centre à droite lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de droite), comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un hall de nuit, une buanderie et deux chambres à coucher d'une superficie approximative de nonante mètres carrés dix décimètres carrés ($90,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- L'appartement 1.4 situé l'extrême droite lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de droite), comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un hall de nuit et deux chambres à coucher d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés dix décimètres carrés ($98,10 \text{ m}^2$), ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).

- **Au deuxième étage**

- L'appartement 2.1 situé à l'extrême gauche lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de gauche), comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains et une chambre à coucher d'une superficie approximative de quatre-vingt et un mètres carrés trente-cinq décimètres carrés ($81,35 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- L'appartement 2.2 situé au centre à gauche lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de gauche), comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un hall de nuit et trois chambres à coucher d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés dix décimètres carrés ($98,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- L'appartement 2.3 situé au centre à droite lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de droite), comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un hall de nuit, une buanderie et deux chambres à coucher d'une superficie approximative de nonante mètres carrés dix décimètres carrés ($90,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).

- L'appartement 2.4 situé l'extrême droite lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de droite), comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un hall de nuit et deux chambres à coucher d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés dix décimètres carrés ($98,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- **Au troisième étage**
 - L'appartement 3.1 situé à l'extrême gauche lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de gauche), comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains et une chambre à coucher d'une superficie approximative de quatre-vingt et un mètres carrés trente-cinq décimètres carrés ($81,35 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
 - L'appartement 3.2 situé au centre à gauche lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de gauche), comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un hall de nuit et trois chambres à coucher d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés dix décimètres carrés ($98,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres canés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
 - L'appartement 3.3 situé au centre à droite lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de droite), comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un hall de nuit, une buanderie et deux chambres à coucher d'une superficie approximative de nonante mètres carrés dix décimètres carrés ($90,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
 - L'appartement 3.4 situé l'extrême droite lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de droite), comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un hall de nuit et deux chambres à coucher d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés dix décimètres carrés ($98,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).

- **Au quatrième étage**



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

- L'appartement 4.1 situé à l'extrême gauche lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de gauche), comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un hall de nuit, une buanderie et deux chambres à coucher d'une superficie approximative de soixante-sept mètres canés nonante décimètres carrés ($67,90 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de neuf mètres carrés septante-cinq décimètres carrés ($9,75 \text{ m}^2$), et un comble éventuellement aménageable d'une superficie approximative de cinquante mètres carrés (50 m^2).



***A l'acte modificatif du 28.10.2023, il a été acté la modification suivante**

Appartement 4.1 situé à l'extrême gauche lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de gauche), comprenant :

*Au premier niveau : un hall, un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, un local chaufferie, un WC, une salle de bains, une chambre et un escalier menant au second niveau ;

*Au second niveau : une chambre et une salle de bain avec WC.



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

- L'appartement 4.2 situé au centre à gauche lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de gauche), comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un hall de nuit et deux chambres à coucher d'une superficie approximative de septante-huit mètres carrés dix-sept décimètres canés ($78,17 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de dix mètres carrés quarante décimètres carrés ($10,40 \text{ m}^2$), et un comble éventuellement aménageable d'une superficie approximative de cinquante mètres carrés (50 m^2).



***A l'acte modificatif du 28.10.2023, il a été acté la modification suivante**

L'appartement 4.2 situé au centre à gauche lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de gauche), comprenant :

*Au premier niveau : un hall, un WC, un vestiaire, un séjour avec coin cuisine et balcon, une buanderie, un escalier menant au second niveau ;

*Au second niveau : un hall de nuit, un débarras, une salle de bains, un WC et trois chambres.

- L'appartement 4.3 situé à l'extrême droite lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de droite), comprenant : un hall, un séjour, une cuisine, une salle de bains, un hall de nuit, et deux chambres à coucher d'une superficie approximative de cent quarante-quatre mètres carrés quatre-vingt-huit décimètres carrés ($144,88 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de dix-neuf mètres carrés quatre-vingt-dix décimètres carrés ($19,80 \text{ m}^2$).

E. DÉTERMINATION DE LA FRACTION DES PARTIES COMMUNES ATTACHÉES AUX LOTS PRIVÉS

- Il a donc été constitué cinquante-quatre (54) lots privés, savoir : dix-huit (18) garages, dix-huit (18) caves et dix-huit (18) appartements ou rez de chaussée.
- Conformément aux dispositions légales, le critère de répartition des parties communes entre les lots privés est déterminé en tenant compte de la valeur respective des lots privés fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative.

- Il en résulte que la répartition de la copropriété des PARTIES COMMUNES est fixée forfaitairement de la manière suivante :

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

- Cave 1 : vingt-deux/dix millièmes.....22/10.000
- Cave 2 : dix-sept/dix millièmes.....17/10.000
- Cave 3 : vingt-six/dix millièmes26/10.000
- Cave 4 : vingt-trois/dix millièmes23/10.000
- Cave 5 : vingt-trois/dix millièmes23/10.000
- Cave 6 : trente-quatre/dix millièmes.....34/10.000
- Cave 7 : trente-quatre/dix millièmes.....34/10.000
- Cave 8 : douze/dix millièmes12/10.000
- Cave 9 : dix/dix millièmes10/10.000
- Cave 10 : dix/dix millièmes10/10.000
- Cave 11 : dix/dix millièmes10/10.000
- Cave 12 : vingt-sept/dix millièmes.....27/10.000
- Cave 13 : vingt-quatre/dix millièmes.....24/10.000
- Cave 14 : vingt-quatre/dix millièmes.....24/10.000
- Cave 15 : quinze/dix millièmes15/10.000

- Cave 16 : vingt et un/dix millièmes 21/10.000
- Cave 17 : treize/dix millièmes 13/10.000
- Cave 18 : quinze/dix millièmes 15/10.000



***Dans l'acte modificatif du 29.8.2011, il a été acté la modification suivante :**

- Cave 1 : trente/dix millièmes 30/10.000
- Cave 2 : vingt-deux/dix millièmes 22/10.000
- Cave 3 : trente-deux/dix millièmes 32/10.000
- Cave 4 : treize/dix millièmes 13/10.000
- Cave 5 : dix-neuf/dix millièmes 19/10.000
- Cave 6 : vingt-six/dix millièmes 26/10.000
- Cave 7 : treize/dix millièmes 13/10.000
- Cave 8 : dix/dix millièmes 10/10.000
- Cave 9 : quatorze/dix millièmes 14/10.000
- Cave 10 : seize/dix millièmes 16/10.000
- Cave 11 : treize/dix millièmes 13/10.000
- Cave 12 : vingt-sept/dix millièmes 27/10.000
- Cave 13 : vingt et un/dix millièmes 21/10.000
- Cave 14 : vingt-six/dix millièmes 26/10.000
- Cave 15 : dix-huit/dix millièmes 18/10.000
- Cave 16 : dix-huit/dix millièmes 19/10.000
- Cave 17 : dix-huit/dix millièmes 18/10.000
- Cave 18 : vingt-quatre/dix millièmes 24/10.000



***Dans l'acte modificatif du 28.10.2013, il a été acté la modification suivante :**

- Cave 1 : trente/dix-millièmes 30/10.000
- Cave 2 : vingt-deux/dix-millièmes 22/10.000
- Cave 3 : trente-deux/dix-millièmes 32/10.000
- Cave 4 : treize/dix-millièmes 13/10.000
- Cave 5 : dix-neuf/dix-millièmes 19/10.000
- Cave 6 : vingt-six/dix-millièmes 26/10.000
- Cave 7 : treize/dix-millièmes 13/10.000
- Cave 8 : dix/dix-millièmes 10/10.000
- Cave 9 : quatorze/dix-millièmes 14/10.000
- Cave 10 : seize/dix-millièmes 16/10.000
- Cave 11 : treize/dix-millièmes 13/10.000
- Cave 12 : vingt-sept/dix-millièmes 27/10.000

- Cave 13 : vingt et un/dix-millièmes	21/10.000
- Cave 14 : vingt-six/dix-millièmes	26/10.000
- Cave 15 : dix-huit/dix-millièmes	18/10.000
- Cave 16 : dix-huit/dix-millièmes	18/10.000
- Cave 17 : dix-huit/dix-millièmes	18/10.000
- Cave 18 : vingt-quatre/dix-millièmes	24/10.000

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

- Carport 1 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 2 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 3 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 4 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 5 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 6 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 7 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 8 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 9 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 10 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 11 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 12 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 13 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 14 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 15 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 16 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 17 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 18 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
– Rez-de-chaussée commercial 0.1. : sept cent trente-sept/dix millièmes.....	737/10.000
– Rez-de-chaussée commercial 0.2. : six cent quarante-neuf/dix millièmes.....	649/10.000
– Rez-de-chaussée commercial 0.3. : sept cent vingt/dix millièmes.....	720/10.000
– Appartement 1.1. : trois cent septante-deux/dix millièmes	372/10. 000
– Appartement 1.2. : quatre cent quarante-sept/dix millièmes	447/10.000
– Appartement 1.3. : quatre cent onze/dix millièmes	411/10.000
– Appartement 1.4. : quatre cent quarante-sept/dix millièmes	447/10. 000

- Appartement 2.1. : trois cent septante-deux/dix millièmes372/10.000
- Appartement 2.2. : quatre cent quarante-sept/dix millièmes447/10.000
- Appartement 2.3. : quatre cent onze/dix millièmes411/10.000
- Appartement 2.4. : quatre cent quarante-sept/dix millièmes447/10.000
- Appartement 3.1. : trois cent septante-deux/dix millièmes372/10.000
- Appartement 3.2. : quatre cent quarante-sept/dix millièmes447/10.000
- Appartement 3.3. : quatre cent onze/dix millièmes411/10.000
- Appartement 3.4. : quatre cent quarante-sept/dix millièmes447/10.000
- Appartement 4.1. : quatre cent trente-cinq/dix millièmes435/10.000
- Appartement 4.2. : quatre cent quatre-vingt-un/dix millièmes481/10.000
- Appartement 4.3. : six cent quatre-vingt-sept/dix millièmes687/10.000

***Dans l'acte modificatif du 28.10.2013, il a été acté la modification suivante :**

- Carport 1 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 2 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 3 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 4 : cinquante/dix-millième50/10.000
- Carport 5 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 6 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 7 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 8 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 9 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 10 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 11 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 12 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 13 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 14 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 15 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 16 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 17 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Carport 18 : cinquante/dix-millièmes50/10.000
- Rez-de-chaussée commercial 0.1 : sept cent quatorze/dix-millièmes714/10.000
- Rez-de-chaussée commercial 0.2 : six cent vingt-huit/dix-millièmes628/10.000
- Rez-de-chaussée commercial 0.3 : six cent nonante-sept/dix-millièmes 697/10.000
- Appartement 1.1 : trois cent soixante et un/dix-millièmes361/10.000
- Appartement 1.2 : quatre cent trente-trois/dix-millièmes433/10.000
- Appartement 1.3 : trois cent nonante-huit/dix-millièmes398/10.000

- Appartement 1.4 : quatre cent trente-trois/dix-millièmes 433/10.000
- Appartement 2.1 : trois cent soixante et un/dix-millièmes 361/10.000
- Appartement 2.2 : quatre cent trente-trois/dix-millièmes 433/10.000
- Appartement 2.3 : trois cent nonante-huit dix-millièmes 398/10.000
- Appartement 2.4 : quatre cent trente-trois/dix-millièmes 433/10.000
- Appartement 3.1 : trois cent soixante et un/dix-millièmes 361/10.000
- Appartement 3.2 : quatre cent trente-trois/dix-millièmes 433/10.000
- Appartement 3.3 : trois cent nonante-huit/dix-millièmes 398/10.000
- Appartement 3.4 : quatre cent trente-trois/dix-millièmes 433/10.000
- Appartement 4.1 : cinq cent quarante-neuf/dix-millièmes 549/10.000
- Appartement 4.2 : six cent onze/dix-millièmes 611/10.000
- Appartement 4.3 : six cent soixante-six/dix-millièmes 666/10.000

TOTAL : Dix mille/dix millièmes..... 10.000/10.000

- Pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.
- Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.
- Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé par la comparante de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après.

Toutefois :

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

*Lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide :

***les statuts initiaux disposaient :**

- de travaux ou d'actes d'acquisition
- ou de disposition, elle peut statuer,

***La loi du 28.6.2018 a ajouté une hypothèse :**

- de diviser ou de réunir des lots**

à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un Notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

- La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le Notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

F. MODIFICATIONS ÉVENTUELLES À L'ACTE DE BASE

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

- La comparante déclare réservé à son profit exclusif le droit :
 - 1° de modifier la configuration des parties communes pour autant que l'accès aux parties privatives déjà vendues ne soit pas restreint et qu'il n'en résulte pas de modification quant à la proportionnalité du mode de répartition de la contribution aux charges communes des différents lots privatifs,
 - 2° de modifier la composition intérieure d'un bien privatif, réunir deux ou plusieurs appartements ou les diviser,
 - 3° de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés.
- Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

- En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble 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 parties privatives qu'aux parties communes.
- Ces modifications ne pourront changer ni le total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs vendus.
- La comparante sera habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés ci-avant.
- Si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du Conservateur des hypothèques compétent.

 ***la loi du 18.6.2018 a introduit la modification suivante**

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

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

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

 **CHAPITRE III - Servitudes diverses**

1/ La division de l'immeuble, tel que décrit 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 ~~père de famille propriétaire~~ consacrée par ~~les articles 692 et suivants du le~~ Code civil.
 - Il en est ainsi notamment :
 - des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
 - du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone ...) servant à l'un ou l'autre lot ; ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol ou au-dessus de celui-ci ;



- Article 11 : des servitudes relatives aux travaux

-Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par 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 célérité et propreté.

À 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'immeuble 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 supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

-Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux 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 pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

-Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits 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, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

-Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maxima, 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.

-des servitudes d'accès relatives aux panneaux photovoltaïques, dont question au chapitre 5 infra, intégralement reproduites ci-dessous,

et des droits de jouissance exclusive consentis par les statuts initiaux à la société SOLIDINVEST (chapitre 5 infra), également intégralement reproduites ci-dessous : en effet, les droits de jouissance sont considérés comme des servitudes :

* des servitudes d'accès relatives aux panneaux photovoltaïques

Des panneaux photovoltaïques seront placés sur le toit de l'immeuble. Ils sont et resteront la propriété du propriétaire du commerce 0.2 et du commerce 0.3, qui pourront en tout temps y avoir accès, sans que les autres copropriétaires ne puissent s'y opposer de quelque manière que ce soit. Les copropriétaires ne pourront jamais exiger le retrait de ces panneaux photovoltaïques, ni leur déplacement, ni inquiéter leur propriétaire de quelque manière au sujet de ces panneaux.

Il est constitué par les présentes, à titre perpétuel et gratuit, à charge de la copropriété, fonds servant, une servitude pour :

- la pose des dits panneaux photovoltaïques, au profit des commerces 0.2 et 0.3, fonds dominants.

- et l'accès auxdits panneaux, au profit des commerces 0.2 et 0.3, fonds dominants,  pour l'entretien , les réparations et le remplacements

* droits de jouissance exclusive

Le promoteur se réserve le droit de placer sur la toiture de la Résidence des panneaux photovoltaïques et/ou solaires à usage privatif.

Dès lors, et sans recours par les copropriétaires, il est décidé à l'instant que le promoteur aura l'usage et la jouissance privative des toitures pour y placer des panneaux photovoltaïques et/ou solaires, sans que cela ne puisse nuire à des éléments privatifs, et ce à titre perpétuel, mais sous réserve de pouvoir obtenir les autorisations administratives, si nécessaire.

Cet usage et cette jouissance se feront sous la responsabilité et aux frais du promoteur. Il ne sera dû aucune indemnité à la copropriété sauf si le placement, la présence ou l'enlèvement des panneaux causait des dommages à la toiture.

*Le promoteur se réserve le droit d'attribuer un ou plusieurs panneaux à une ou plusieurs entités privatives, tout en cédant en même temps au propriétaire de cette entité privative son droit d'usage et de jouissance sur le morceau de toiture qui en dépend.

*Le promoteur se réserve aussi le droit d'attribuer un ou plusieurs panneaux à des tiers tout en cédant en même temps son droit d'usage et de jouissance sur le morceau de toiture qui en dépend.

*À partir du moment où un ou plusieurs panneaux photovoltaïques et/ou solaires sont liés à une entité privative, le propriétaire de l'entité privative ne pourra vendre son ou ses panneaux sans l'appartement qui y est lié. Le propriétaire d'un ou plusieurs panneaux pourra faire ce qui est nécessaire pour l'entretien et la Conservation de ces derniers.

*Si les panneaux sont enlevés, le propriétaire garde son droit d'usage et de jouissance sur la toiture commune afin d'y replacer des panneaux.

*Ce droit d'usage et de jouissance ne pourra être utilisé que pour le placement de panneaux photovoltaïques et/ou solaires.

*La copropriété ne pourra rien faire qui puisse nuire aux droits des propriétaires des panneaux.

*Lors de chaque acte authentique de vente, il sera stipulé dans l'acte si un ou plusieurs panneaux sont attribués au lot privatif vendu, accompagné d'un plan de situation.

- et d'une façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans, leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2/ Le titre de propriété ~~de la comparante~~ de la société SOLIDINVEST, étant un acte reçu par le Notaire ~~soussigné~~ KREMERS , le vingt et un septembre deux mil neuf, dont question à l'origine de propriété, stipule expressément ce qui suit :

« Acte de base »

L'ensemble de la propriété dont fait partie la parcelle présentement vendue a été placé sous le régime de la copropriété suivant un acte dénommé « acte de base » dressé par Maître Émile LABÉ, Notaire à Liège, le vingt-sept janvier mil neuf cent septante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques « (depuis la loi du 17 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle le bureau de sécurité juridique) » à Liège, le seize février suivant, volume 3380, numéro 1, suivi d'un acte modificatif dressé par le même Notaire, le dix-sept mai mil neuf cent septante-huit.

Cet acte de base ainsi que le règlement général de copropriété y annexé et l'acte modificatif ont notamment pour objet de définir la consistance des parties communes qui resteront indivises et des parties privatives, de déterminer la quote-part dans la copropriété affectée à chaque bien privatif et de régler tout ce qui se rapporte à la vie en commun.

La partie acquéreuse reconnaît avoir reçu un exemplaire de l'acte de base et du règlement de copropriété et en avoir parfaite connaissance.

Elle sera subrogée dans tous les droits et obligations qui en résultent et s'engage à en respecter toutes les clauses, stipulations et servitudes comme si elles étaient reproduites au présent acte.

La partie acquéreuse, ses héritiers et ayants cause, à quelque titre que ce soit, devront donner connaissance de tous les termes repris à l'acte de base à toutes personnes avec lesquelles ils traiteraient au sujet du bien compris dans la présente vente.

Conditions spéciales et servitudes

L'acte reçu par le Notaire Philippe MOTTARD, Notaire à Jupille sur Meuse, détenteur provisoire des minutes de Maître Didier GUYOT, Notaire à Bressoux, le huit mai mil neuf cent nonante-huit, stipule ce qui suit :

CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

1. SERVITUDES

Le bien présentement vendu est grevé d'une servitude de passage d'autos au profit du complexe « PARKING MARIGNY » de la Résidence la Vallière, situés derrière le bien présentement vendu.

Il existe également dans le sous-sol de la parcelle vendue un ensemble important d'ouvrages pour effectuer les décharges en eaux de pluie et eaux usées provenant des résidences La Vallière » et « Parking Marigny » ; tels que citernes, séparateurs, fosses à boue, ventilations, pompes immergées, et nombreuses conduites diverses vers les égouts du Quai de la Boverie.

Ces différents ouvrages ayant été établis par la société anonyme ARCHITECTURE ET ESTHÉTIQUE à Liège, lorsqu'elle était propriétaire de ces différents immeubles ayant façade aux rue du Parc Renoz, quai de la Boverie, ils devront subsister à titre de servitude de père de famille.

Il est fait remarquer qu'en vertu de l'acte de base pré rappelé, le bien présentement acquis jouit d'une servitude de passage à pied ou au moyen de véhicules automobiles par le Parking Marigny et la Résidence La Vallière.

2. LITIGES EN COURS

La partie venderesse se chargera du litige existant pour un problème d'humidité dans la maison sise Quai de la Boverie 65 appartenant à Monsieur LIANNON.

Le vendeur déclare que le point sub. 2 est réglé.

La présente vente aura lieu sous les conditions spéciales susmentionnées

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu, et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas grevé d'autres servitudes conventionnelles. »

CHAPITRE IV - Renonciation à accession

- Poux autant que de besoin, chacun des futurs propriétaires de lots privés devra renoncer au droit d'accession immobilière, concernant toutes les parties de l'immeuble qui ne constitueront pas, pour chacun d'eux, les lots privés dont ils auront l'entièvre et exclusive propriété, avec les quotités dans les parties communes qui y sont attachées.
- Cette renonciation vaudra confirmation de leur part de la division effective de l'immeuble en propriétés privatives et en copropriété permanente et indivise.



CHAPITRE V - Divers

- Les compteurs placés dans la Résidence restent la propriété des sociétés distributrices, à moins qu'un contrat avec lesdites sociétés ne stipule le contraire.



Les consommations sont mesurées par des compteurs individuels.

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

-Des panneaux photovoltaïques seront placés sur le toit de l'immeuble. Ils sont et resteront la propriété du propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée commercial 1 du propriétaire du rez-de-chaussée commercial 2, qui pourront en tout temps y avoir accès, sans que les autres copropriétaires ne puissent s'y opposer de quelque manière que ce soit. Les copropriétaires ne pourront jamais exiger le retrait de ces panneaux photovoltaïques, ni leur déplacement, ni inquiéter leur propriétaire de quelque manière au sujet de ces panneaux.

-Il est constitué par les présentes, à titre perpétuel et gratuit, à charge de la copropriété, fonds servant, une servitude pour la pose des dits panneaux photovoltaïques, au profit des rez-de-chaussée commerciaux 1 et 2, fonds dominant.

*A l'acte modificatif du 24.1.2013, il a été apporté les précisions suivantes

les mots :

- « rez-de-chaussée commercial 1 »

-et « rez-de-chaussée commercial 2 »

doivent être lus et compris comme étant les deux rez-de-chaussées commerciaux situés dans le bloc de droite de la Résidence Belle-Rive, dénommés à l'acte de base :

--
« commerce 0.2 »

- et « commerce 0.3 ».

en manière telle que la clause doit se lire comme suit

-Des panneaux photovoltaïques seront placés sur le toit de l'immeuble. Ils sont et resteront la propriété du propriétaire du commerce 0.2 et du commerce 0.3, qui pourront en tout temps y avoir accès, sans que les autres copropriétaires ne puissent s'y opposer de quelque manière que ce soit. Les copropriétaires ne pourront jamais exiger le retrait de ces panneaux photovoltaïques, ni leur déplacement, ni inquiéter leur propriétaire de quelque manière au sujet de ces panneaux.

-Il est constitué par les présentes, à titre perpétuel et gratuit, à charge de la copropriété, fonds servant, une servitude pour :

- la pose des dits panneaux photovoltaïques, au profit des commerces 0.2 et 0.3, fonds dominants.

- et l'accès auxdits panneaux, au profit des commerces 0.2 et 0.3, fonds dominants, pour l'entretien, les réparations et les remplacements

- *En outre, le promoteur se réserve le droit de placer sur la toiture de la Résidence des panneaux photovoltaïques et/ou solaires à usage privatif.

Dès lors, et sans recours par les copropriétaires, il est décidé à l'instant que le promoteur aura l'usage et la jouissance privative des toitures pour y placer des panneaux photovoltaïques et/ou solaires, sans que cela ne puisse nuire à des éléments privatifs, et ce à titre perpétuel, mais sous réserve de pouvoir obtenir les autorisations administratives, si nécessaire.

Cet usage et cette jouissance se feront sous la responsabilité et aux frais du promoteur. Il ne sera dû aucune indemnité à la copropriété sauf si le placement, la présence ou l'enlèvement des panneaux causait des dommages à la toiture.

*Le promoteur se réserve le droit d'attribuer un ou plusieurs panneaux à une ou plusieurs entités privatives, tout en cédant en même temps au propriétaire de cette

entité privative son droit d'usage et de jouissance sur le morceau de toiture qui en dépend.

*Le promoteur se réserve aussi le droit d'attribuer un ou plusieurs panneaux à des tiers tout en cédant en même temps son droit d'usage et de jouissance sur le morceau de toiture qui en dépend.

*À partir du moment où un ou plusieurs panneaux photovoltaïques et/ou solaires sont liés à une entité privative, le propriétaire de l'entité privative ne pourra vendre son ou ses panneaux sans l'appartement qui y est lié. Le propriétaire d'un ou plusieurs panneaux pourra faire ce qui est nécessaire pour l'entretien et la Conservation de ces derniers.

*Si les panneaux sont enlevés, le propriétaire garde son droit d'usage et de jouissance sur la toiture commune afin d'y replacer des panneaux.

*Ce droit d'usage et de jouissance ne pourra être utilisé que pour le placement de panneaux photovoltaïques et/ou solaires.

*La copropriété ne pourra rien faire qui puisse nuire aux droits des propriétaires des panneaux.

*Lors de chaque acte authentique de vente, il sera stipulé dans l'acte si un ou plusieurs panneaux sont attribués au lot privatif vendu, accompagné d'un plan de situation.

CHAPITRE VI - Dispositions transitoires ACTE DE BASE- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PV D'ASSEMBLEES GENERALES

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

- a) ~~Aucune assemblée générale des copropriétaires n'est encore prévue~~
- b) ~~Le premier syndic est la société SOLIDINVEST ; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale~~
- c) ~~Les acquéreurs devront reprendre et continuer jusqu'à leur expiration les contrats conclus par la comparante pour le service, la Conservation et l'entretien des biens, avec les compagnies d'assurances, les sociétés agréées pour la distribution de l'énergie, du gaz et de l'eau, les entreprises de nettoyage, et autres, la présente énumération n'étant pas limitative.~~

~~d) L'ouverture des compteurs ainsi que les garanties éventuelles à verser aux régies concernées sont du ressort exclusif et à charge de chaque copropriétaire ou occupant individuellement.~~

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

-Depuis les statuts de 2011, le régime de la loi de 1994, modifiée par celle du 2.6.201, a été complété et modifié par les lois des 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020.

-Les articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81 et 3.82 du Code civil (avant la refonte du Code civil : les article 577-2 § 9 (et § 10) du Code civil) et les articles 3.84 à 3.100 cc (avant la refonte du code civil , les articles 577-3 à 14 du 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, le doute 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 à la Conservation des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble (depuis la loi

du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle le Bureau de Sécurité Juridique) ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

*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.

*Le règlement de copropriété doit comprendre :

-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.

-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 à 3.100 du Code civil (avant la refonte du Code civil, les articles 577-3 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 renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

- 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
- 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle le Bureau de Sécurité Juridique) . 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.

En l'espèce, association des copropriétaires de la Résidence BELLE RIVE , 59-60 quai de la Boverie, à 4020 Liège 2 – BCE 0838.863.423

-Elle a son siège dans l'immeuble. : en l'espèce, le siège est 59-60 quai de la Boverie, à 4020 Liège 2 **IL FAUDRA CHOISIR UN NUMERO DE POLICE**

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

-La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

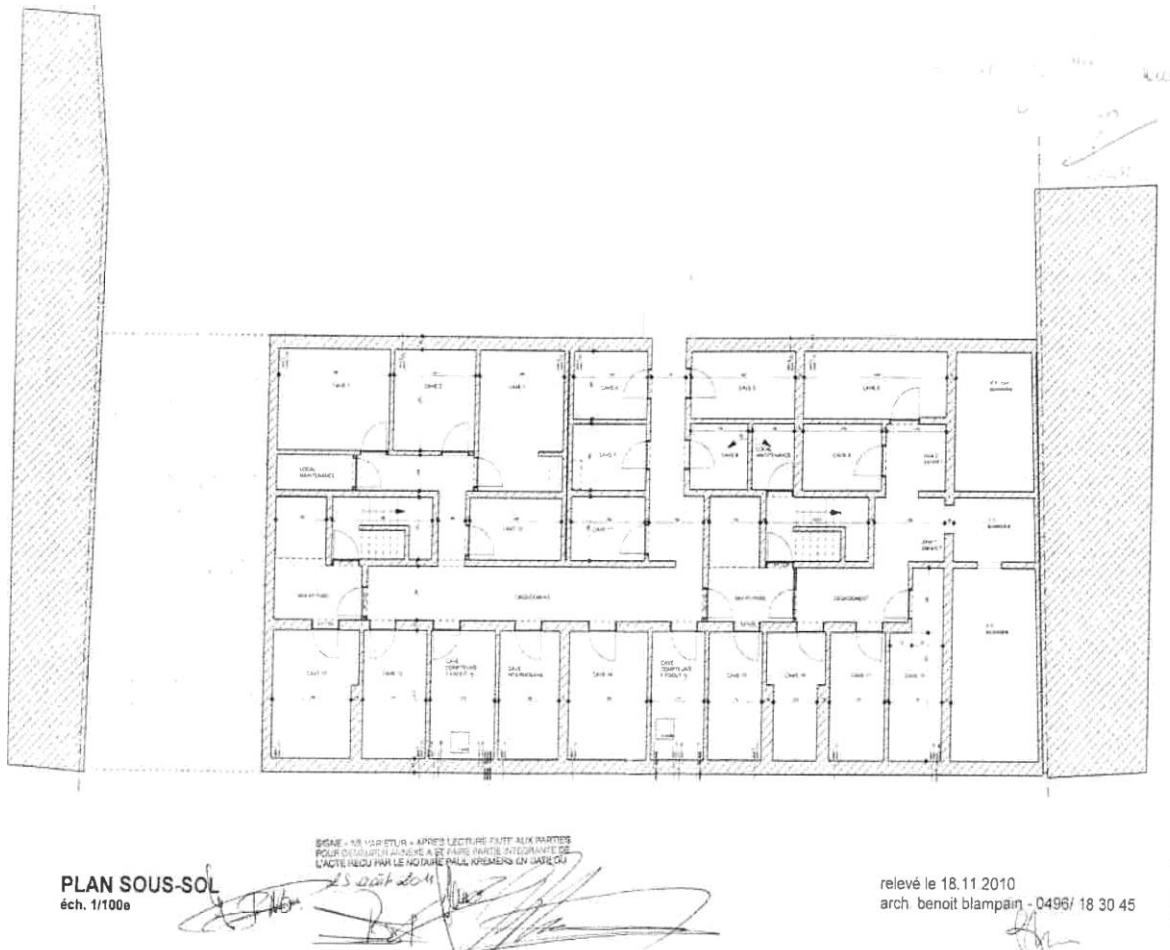
- En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité 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 bâties. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- Sans préjudice de l'article 3.92 § 6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 § 6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.
- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
 - Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.
- Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
- Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot

aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au Bureau de Sécurité Juridique :

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



Plan reprenant l'agencement des caves, tel qu'annexé à l'acte modificatif du 29.8.2011



Règlement général de copropriété

De la Résidence Belle Rive

Quai de la Boverie, 59–60 à 4020 Liège



1

1

1

CHAPITRE I- Exposé général

Article 1 : Définition et portée

-  – Le présent règlement de copropriété comprend notamment :
 - la description des droits et 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.
 - 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.
 - ~~les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,~~
 - ~~le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renoncer éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,~~
 - ~~la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.~~
- Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect **des quorum et** majorités prévues par la loi ~~et le présent règlement~~ ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques « **(depuis la loi du 17 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle le bureau de sécurité juridique)** » compétent.
- Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

Servitudes diverses

1/ La division de l'immeuble, tel que décrit 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 ~~père de famille propriétaire~~ consacrée par ~~les articles 692 et suivants du le Code civil.~~

– Il en est ainsi notamment :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone ...) servant à l'un ou l'autre lot ; ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol ou au-dessus de celui-ci ;

 **- Article 11 : des servitudes relatives aux travaux**

-Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par 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 célérité et propreté.

À 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'immeuble 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 supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

-Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux 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 pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

-Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits 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, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

-Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maxima, 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.

-des servitudes d'accès relatives aux panneaux photovoltaïques, dont question au chapitre 5 infra, intégralement reproduites ci-dessous,

et des droits de jouissance exclusive consentis par les statuts initiaux à la société SOLIDINVEST (chapitre 5 infra), également intégralement reproduites ci-dessous : en effet, les droits de jouissance sont considérés comme des servitudes :

* des servitudes d'accès relatives aux panneaux photovoltaïques

Des panneaux photovoltaïques seront placés sur le toit de l'immeuble. Ils sont et resteront la propriété du propriétaire du commerce 0.2 et du commerce 0.3, qui pourront en tout temps y avoir accès, sans que les autres copropriétaires ne puissent s'y opposer de quelque manière que ce soit. Les copropriétaires ne pourront jamais exiger le retrait de ces panneaux photovoltaïques, ni leur déplacement, ni inquiéter leur propriétaire de quelque manière au sujet de ces panneaux.

Il est constitué par les présentes, à titre perpétuel et gratuit, à charge de la copropriété, fonds servant, une servitude pour :

- la pose des dits panneaux photovoltaïques, au profit des commerces 0.2 et 0.3, fonds dominants.

- et l'accès auxdits panneaux, au profit des commerces 0.2 et 0.3, fonds dominants, pour l'entretien , les réparations et le remplacements

* droits de jouissance exclusive

Le promoteur se réserve le droit de placer sur la toiture de la Résidence des panneaux photovoltaïques et/ou solaires à usage privatif.

Dès lors, et sans recours par les copropriétaires, il est décidé à l'instant que le promoteur aura l'usage et la jouissance privative des toitures pour y placer des panneaux photovoltaïques et/ou solaires, sans que cela ne puisse nuire à des éléments privatifs, et ce à titre perpétuel, mais sous réserve de pouvoir obtenir les autorisations administratives, si nécessaire.

Cet usage et cette jouissance se feront sous la responsabilité et aux frais du promoteur. Il ne sera dû aucune indemnité à la copropriété sauf si le placement, la présence ou l'enlèvement des panneaux causait des dommages à la toiture.

*Le promoteur se réserve le droit d'attribuer un ou plusieurs panneaux à une ou plusieurs entités privatives, tout en cédant en même temps au propriétaire de cette entité privative son droit d'usage et de jouissance sur le morceau de toiture qui en dépend.

*Le promoteur se réserve aussi le droit d'attribuer un ou plusieurs panneaux à des tiers tout en cédant en même temps son droit d'usage et de jouissance sur le morceau de toiture qui en dépend.

*À partir du moment où un ou plusieurs panneaux photovoltaïques et/ou solaires sont liés à une entité privative, le propriétaire de l'entité privative ne pourra vendre son ou ses panneaux sans l'appartement qui y est lié. Le propriétaire d'un ou plusieurs panneaux pourra faire ce qui est nécessaire pour l'entretien et la Conservation de ces derniers.

*Si les panneaux sont enlevés, le propriétaire garde son droit d'usage et de jouissance sur la toiture commune afin d'y replacer des panneaux.

*Ce droit d'usage et de jouissance ne pourra être utilisé que pour le placement de panneaux photovoltaïques et/ou solaires.

*La copropriété ne pourra rien faire qui puisse nuire aux droits des propriétaires des panneaux.

*Lors de chaque acte authentique de vente, il sera stipulé dans l'acte si un ou plusieurs panneaux sont attribués au lot privatif vendu, accompagné d'un plan de situation.

- et d'une façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans, leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2/ Le titre de propriété ~~de la comparante~~ de la société SOLIDINVEST, étant un acte reçu par le Notaire ~~soussigné~~ KREMERS , le vingt et un septembre deux mil neuf, dont question à l'origine de propriété, stipule expressément ce qui suit :

« Acte de base »

L'ensemble de la propriété dont fait partie la parcelle présentement vendue a été placé sous le régime de la copropriété suivant un acte dénommé « acte de base » dressé par Maître Émile LABÉ, Notaire à Liège, le vingt-sept janvier mil neuf cent septante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques « (depuis la loi du 17 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle le bureau de sécurité juridique) » à Liège, le seize février suivant, volume 3380, numéro 1, suivi d'un acte modificatif dressé par le même Notaire, le dix-sept mai mil neuf cent septante-huit.

Cet acte de base ainsi que le règlement général de copropriété y annexé et l'acte modificatif ont notamment pour objet de définir la consistance des parties communes qui resteront indivises et des parties privatives, de déterminer la quote-part dans la copropriété affectée à chaque bien privatif et de régler tout ce qui se rapporte à la vie en commun.

La partie acquéreuse reconnaît avoir reçu un exemplaire de l'acte de base et du règlement de copropriété et en avoir parfaite connaissance.

Elle sera subrogée dans tous les droits et obligations qui en résultent et s'engage à en respecter toutes les clauses, stipulations et servitudes comme si elles étaient reproduites au présent acte.

La partie acquéreuse, ses héritiers et ayants cause, à quelque titre que ce soit, devront donner connaissance de tous les termes repris à l'acte de base à toutes personnes avec lesquelles ils traiteraient au sujet du bien compris dans la présente vente.

Conditions spéciales et servitudes

L'acte reçu par le Notaire Philippe MOTTARD, Notaire à Jupille sur Meuse, détenteur provisoire des minutes de Maître Didier GUYOT, Notaire à Bressoux, le huit mai mil neuf cent nonante-huit, stipule ce qui suit :

CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

1. SERVITUDES

Le bien présentement vendu est grevé d'une servitude de passage d'autos au profit du complexe « PARKING MARIGNY » de la Résidence la Vallière, situés derrière le bien présentement vendu.

Il existe également dans le sous-sol de la parcelle vendue un ensemble important d'ouvrages pour effectuer les décharges en eaux de pluie et eaux usées provenant des résidences La Vallière » et « Parking Marigny » ; tels que citernes, séparateurs, fosses à boue, ventilations, pompes immergées, et nombreuses conduites diverses vers les égouts du Quai de la Boverie.

Ces différents ouvrages ayant été établis par la société anonyme ARCHITECTURE ET ESTHÉTIQUE à Liège, lorsqu'elle était propriétaire de ces différents immeubles ayant façade aux rue du Parc Renoz, quai de la Boverie, ils devront subsister à titre de servitude de père de famille.

Il est fait remarquer qu'en vertu de l'acte de base pré rappelé, le bien présentement acquis jouit d'une servitude de passage à pied ou au moyen de véhicules automobiles par le Parking Marigny et la Résidence La Vallière.

2. LITIGES EN COURS

La partie venderesse se chargera du litige existant pour un problème d'humidité dans la maison sise Quai de la Boverie 65 appartenant à Monsieur LIANNON.

Le vendeur déclare que le point sub. 2 est réglé.

La présente vente aura lieu sous les conditions spéciales susmentionnées

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu, et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas grevé d'autres servitudes conventionnelles. »

CHAPITRE II - Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes

Article 2 : Destination des lots privatifs

- Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.
- Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. Les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage peuvent, cependant, être affectés à l'exercice d'une profession libérale.
- Les appartements du rez-de-chaussée peuvent également être affectés à l'usage de bureaux ou surface commerciale.

Article 3 : 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 ~~et le règlement d'ordre intérieur~~:

* 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.

*Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

*Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de **personne prudente et raisonnable** (anciennement « bon père de famille »).

*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 ménagers : (AG du 16.3.2022) :



-les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, les paliers et dégagements, ainsi que les halls des caves, devront être maintenus libres en tout temps ;

-il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoique ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement, les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, déchets, sacs poubelles, etc...

- Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Après vingt-deux heures jusqu'à huit heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de la résidence

- 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 des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.
- Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit

- L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture et des panneaux photovoltaïques.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des **trois/quarts 2/3** de voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

- 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 des ~~trois/quarts~~ 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

e) 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, (AG 16.3.2022) exclusivement par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat ; le syndic~~ qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

-Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble ~~au cours de ces emménagements ou déménagements~~ sera portée en compte au copropriétaire qui aura ~~fait exécuter~~ ordonné ~~es transports~~ ceux-ci.

~~Sanctions et/ou pénalités (AG 16.3.2022) :~~

~~Une indemnité à hauteur de 100 € sera due (AG du 17.3.2015) et mise en compte du propriétaire de l'appartement concerné (rubrique « frais privatifs occupants ») en cas d'emménagement uniquement, à porter au fonds de réserve.~~

~~Une pénalité financière de 250 € sera prévue en cas d'infraction au point 8. b) de l'ordre du jour (avec présentation de la facture de location du lift extérieur pour preuve). En cas de non présentation de la facture de location du lift extérieur qui doit être utilisé, une somme forfaitaire de 250 € sera due à titre d'indemnisation~~

f) 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

 Les pouvoirs donnés au syndic pour ce faire incluent, pour autant que de besoin, le fait qu'il peut agir d'initiative en justice pour obtenir aux frais du propriétaire en défaut une ouverture de la porte du bien privatif de ce dernier, par un huissier désigné par le tribunal, accompagné d'un serrurier pour ce faire et le cas échéant de la force publique

g/ fermeture des portes d'accès aux bâtiments et à l'aire de parking.

 L'AG du 24.3.2016 a décidé que tout résident faisant usage de la porte arrière menant aux garages doit s'assurer que la porte est bien fermée et que celle-ci ne peut permettre l'accès au bâtiment depuis l'extérieur sans disposer des clés. Les propriétaires des véhicules doivent s'assurer que la porte des garages après usage soit bien fermée

h/ obligations des propriétaires par rapport aux règlement de la Ville de Liège

 L' AG du 16.3.2022 a rappelé que les propriétaires devait sur simple demande produire au syndic les documents suivants :

- conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- déTECTEURS fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

Article 4 : Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des ~~trois/quarts~~ légale des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- 
- 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 ou de choses qui concernent des parties privatives, qui doivent être considérées comme communes pour une question d'uniformité

- Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.
- Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité ~~absolue~~-**2/3** des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

- 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, le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des ~~trois/quarts~~ **2/3** des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons

- Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.
- Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.
- Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.
- **Encombrement des terrasses et balcons : (AG 16.3.2022)**

*Seuls sont autorisés :

- les jardinières de fleurs et/ou plantes vertes
- ainsi que les meubles de jardin.

*Les sacs poubelles ne peuvent être stockés sur les terrasses et balcons sauf si ces sacs sont placés dans des poubelles noires avec couvercle.

*Il est interdit de cuisiner sur les terrasses, balcons, et carports (BBQ, friteuse, etc...).

*Toute modification esthétique des cloisons et garde-corps est interdite (claustres, cloisons en bois,

- Antennes paraboliques : (AG 16.3.2022)

*Il est interdit de placer une antenne parabolique sur les balcons, terrasses ou sur tout autre endroit visible de l'immeuble



C bis / car port du parking

L'AG du 24.3.2016 a décidé que pour respecter l'harmonie de l'immeuble :

* les car ports ne sont pas des entrepôts ;

*seuls des véhicules pourront y être garés dans les limites du présent RGC

* il est interdit d'y stocker des objets, des meubles, des déchets....

*Il est également interdit s'y stocker plus de 3 semaines un véhicule qualifié d'épave (véhicules déclassés, en attente de grosses réparations, n'étant plus en état de marche et/ou sans plaque reprise à la DIV)

d) Publicité



- Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des ~~trois/quarts~~ 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.
- Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.
- Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.
- Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession 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.

e) Location

– Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ou en autoriser l'occupation; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et 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 par écrit.

– 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 conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

– Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail ou d'autorisation autorisée .

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

-Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel) et les coordonnées du bénéficiaire de ce droit : -les propriétaires auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée ou de départ de leurs locataires ou occupants.

-Le syndic propriétaire portera à la connaissance des locataires et occupants le contenu du les modifications au présent règlement général de copropriété, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, outre les modifications y afférentes ; les locataires et occupants devront signés un document indiquant qu'ils en ont pris connaissance et s'engagent à les respecter

~~En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.~~

-Les baux et accords divers d'occupation consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, qui serait en opposition avec le caractère d'occupation, les dispositions des statuts (acte de base et règlement général de copropriété) et/ou les décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre

intérieur, entraînera, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail ou de l'occupation aux torts du titulaire de ce dernier ou cette dernière, et à l'expulsion de celui-ci : le syndic avertira le bailleur et le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, du ou des actes commis par le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, en violation des statuts et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, d'une action contre le bailleur ou le propriétaire pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et à ses torts.

Tous pouvoirs sont ici donnés au ~~gérant~~ syndic pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale..

-Les bailleurs ou propriétaires seront tenus responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris dommages et intérêts, qui pourraient être dues à l'association des copropriétaires par leurs locataires, tout visiteur des bailleurs ou des locataires, tout membre de personnel au service des bailleurs ou des locataires.

-La présente disposition s'applique mutatis mutandis en cas de baux verbaux.

f) Caves

- Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.
- Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.
- Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

g) Emplacements de parking / Garages

- Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.
- Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.
- Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.
- L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires.
- Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.
- Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.
- Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés

- 
- L'AG du 24.3.2016 a décidé que pour respecter l'harmonie de l'immeuble :
 - * les car ports ne sont pas des entrepôts ;
 - *seuls des véhicules pourront y être garés dans les limites du présent RGC
 - * il est interdit d'y stocker des objets, des meubles, des déchets....
 - *Il est également interdit s'y stocker plus de 3 semaines un véhicule qualifié d'épave (véhicules déclassés, en attente de grosses réparations, n'étant plus en état de marche et/ou sans plaque reprise à la DIV)

h) Animaux

- Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble un animal domestique.
- 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~~ de l'AG

- 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 des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages intérêts, c'est-à-dire si l'animal n'est pas éloigné, le syndic a tout pouvoir pour décider d'agir en justice pour obtenir un jugement condamnant le propriétaire de l'animal à éloigner ce dernier de la résidence, le cas échéant sous peine d'une astreinte en cas de non application du jugement à intervenir; si pour le surplus, l'animal a causé des dommages aux parties communes, le syndic pourra réclamer une indemnisation y afférente (l'AG du 17.3.2015 a décidé que l'indemnité était de 5 euros par jour de nuisances, suite à la mise en demeure dont question ci-dessus).

~~Le montant sera versé au fonds de réserve.~~

- Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires ; si le propriétaire de l'animal est un occupant non propriétaire, le propriétaire du bien sera débiteur solidaire des sommes dues au titre de réparations des éventuels dégâts causés par l'animal : en effet, il doit veiller régulièrement à ce que l'animal de l'occupant ne cause aucun problème, en questionnant le syndic pour voir s'il n'y a pas de signalement contraire à propos de l'animal
- L'AG du 17.3.2015 a décidé que :
 - * les chiens doivent être tenus en laisse dans les parties communes de la résidence
 - *il est interdit d'introduire des NACS , des animaux dangereux et/ou exotiques dans l'immeuble

i/ Vélos et trottinettes (AG 16.3.2022)

Il est interdit :

- *de mettre des vélos et trottinettes dans les ascenseurs et à l'intérieur de l'immeuble, à l'exception des caves
- *de faire usage de trottinettes dans les communs intérieurs de la résidence.
- *de les faire transiter dans l'ascenseur ou via la cage d'escalier.

~~Ceux-ci~~ Vélos et trottinettes devront impérativement être stockés dans les caves privatives ou au niveau des carports extérieurs.

j/ Placement de bornes électriques de recharge pour les véhicules électriques

L' AG du 16.3.2023 a décidé que tout propriétaire désireux d'acquérir un véhicule électriques ou louant à un possesseur de véhicule électrique se devra :

- * d'étudier une solution individuelle au départ de son compteur privé qu'il se devra de réaliser « *dans les règles de l'art* » et le respect des règles en matière de sécurité incendie et de ce type d'installations ;
- * d'informer l'assurance incendie de la copropriété et de supporter l'éventuel surcoût de prime qui en résulterait

k/ Certificat PEB

L'AG du 16.3.2023 a rappelé l'obligation pour tout copropriétaire de disposer d'un certificat PEB, valable 10 ans, en cas de vente ou de location

Si la copropriété effectue un nouveau PEB dont la catégorie est modifiée , le PEB privé doit également être refait

Article 5 : Interdictions de dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes

- Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des ~~trois/quarts~~ 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 6 : Transformations et travaux

a) Modifications des parties communes

- Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation **préalable** expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des ~~trois/quarts~~ 2/3 des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.
- S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- 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 pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.



Principes

- Comme indiqué ci-dessus, les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des deux-tiers de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble désigné à la majorité absolue des voix.
- Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, les travaux urgents et nécessaires affectants les parties communes.
- Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Exceptions

1. Les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
2. Les travaux qui peuvent être décidés par le syndic seul, à savoir les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;
3. Les travaux visés par l'article 3.82 du Code civil : cet article dispose que :
 - Il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.
 - Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges

financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

- À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimalisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimalisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.
- À peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes
 - il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
 - l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
 - aucune optimalisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.
 - Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

Types de réparations et travaux

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

- **Réparations et travaux urgents**

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

- **Réparations et travaux indispensables, mais non urgents**

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

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

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

b) Modifications des parties privatives

- Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir , sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes : les éventuelles modifications des quotes-parts dans les parties communes devront être adoptées à la majorité des 4/5èmes des voix .
- 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, ne peut les

réunir en un seul lot privatif, **qu'après décision de l'AG statuant à la majorité des 4/5èmes des voix.**

En ce cas, **après décisions d'AG à la majorité des 4/5ème des voix**, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées, **sauf si l'AG en décide autrement à la majorité des 4/5èmes des voix.**

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 parties communes.

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

- Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

c/ Communautarisation des travaux aux parties privatives

Chaque copropriétaire décide seul des travaux qu'il effectue à ses parties privatives sous réserve et dans les limites exposées dans le règlement général de copropriété

Cependant à la majorité des 2/3 des voix, l'AG peut décider de communautariser la réalisation de travaux aux parties privatives 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

CHAPITRE III - Travaux, réparations 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 les statuts en décident autrement.

Article 8 : Genre de réparations et travaux

- Les réparations et travaux sont répartis en ~~deux~~ **trois** catégories :
 - **réparations urgentes** ;
 - **réparations non urgentes**.
- **Réparations et travaux urgents**

- Réparations et travaux indispensables, mais non urgents
- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

Article 9 : Réparations urgentes

- Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.
- Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien.

Article 10 : Réparations ou travaux non urgents

- Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.
- Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 11 : Servitudes relatives aux travaux

- Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par 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 célérité et propreté.
- À 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'immeuble 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 supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.
- Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux 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 pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.
- Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits 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, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.
- Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maxima, 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.

Article 12.9 : Nettoyage

- 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 par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.
- Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.
- En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.



CHAPITRE IV - Charges et Recettes communes

CHARGES

Article 13 10: Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

– Sont considérées comme charges communes :

- a) Les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- b) Les dépenses relatives à l'entretien des ascenseurs ;
- c) Les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- d) Les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- e) Les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- f) L'entretien de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- g) Les indemnités dues par la copropriété ;
- h) Les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

– Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 14 11: Chauffage

– Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Article 15-12: 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.

- La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 16-13 : Électricité

- L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de garages et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

- 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 ces propriétaires ou occupants.

Article 17-14 : Impôts

- À 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 18-15: Charges dues au fait d'un copropriétaire – Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

- Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 19- 16: 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- 17: 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 ans, **s'il s'agit d'appels et charges de fonds de roulement et 10 ans s'il s'agit d'appels et charges fonds de réserve.**

*Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

*Ce décompte reprendra :

* les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse,

*et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

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

*La créance ou la dette dont question ci-dessus 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, s'il s'agit d'appels et charges de fonds de roulement

- dix 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, s'il s'agit d'appels et charges fonds de réserve.

*En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-dessus 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.

Recettes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à sa part dans le bien commun fixée à l'acte de base.

Article 21 : Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

— Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

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

— Le Notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du Notaire

— En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le Notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la 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 antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

— Le Notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

— À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le Notaire avise les parties de la carence de celui ci.

c) Obligation à la dette

— Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

- Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.
- En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :
 - 1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;
 - 2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.
 - On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques.
 - On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques ;
 - 3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.
 - 4° le Notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Décomptes

- Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.
- Tous les frais résultants directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

- Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le Notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le Notaire instrumentant devra

~~préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie arrêt ou une cession de créance.~~

- Si le cédant conteste ces arriérés, le Notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.
- À défaut d'une saisie arrêt conservatoire ou d'une saisie arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le Notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 22 : 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 en fonction du nombre de quotes parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.
- 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.

Article 23 : 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 le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 24 : Paiement des charges communes

- Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt, prorata temporis, de plein droit et sans mise en demeure un intérêt au taux de douze pour cent par an, à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.
- Les copropriétaires restant en défaut de payer peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

- Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire à déterminer par l'assemblée générale pour frais de rappel. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.
- Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Article 25 : Recouvrement des charges communes

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.

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

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

À cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession 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.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes parts dans les parties communes de l'immeuble, 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.

Article 26 : Comptes annuels du syndic

- Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.
- Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échoue.
- Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.
- Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.
- L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V - Association des copropriétaires - Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires

SECTION I - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 27 : Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE BELLE RIVE ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Liège, Quai de la Boverie. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 28 : Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la Conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes parts dans les parties communes.

Article 29 : Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

- Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.
- L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le Juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation

- L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.
- L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 187, 190 à 195 paragraphes 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.
- L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la Conservation des hypothèques.
- Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

Article 30 : Patrimoine de l'association des copropriétaires

- L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.
- En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.
- L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

Article 31 : Objet

- L'association des copropriétaires a pour objet la Conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 32 : Solidarité divise des copropriétaires

- Sans préjudice de l'article 577-9, paragraphe 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote part dans les parties communes.
- En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 33 : Actions en justices Frais

- L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.
- Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

SECTION II - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 34 : Pouvoirs

- L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.
- Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.
- À titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :
 - la nomination et la révocation du syndic,
 - la nomination d'un syndic provisoire,
 - la dissolution de l'association des copropriétaires.

Article 35 : Composition

- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes parts qu'ils possèdent dans les parties communes.
- 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 36 : Procurations

- Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, moins le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.
- Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.
- Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent 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 l'assemblée.
- Les procurations resteront annexées aux procès verbaux.
- Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Article 37 : Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

— L'assemblée générale annuelle se tient la *première*deuxième à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 38 : Convocations

a) Principes

- La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.
- Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.
- Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
- Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandée au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.
- Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.
- 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.

b) Délais

- Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.
- La convocation est envoyée par lettre recommandée à La Poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

- Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

- Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, paragraphe 7 alinea 6 du Code civil.

e) Consultation

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

Article 39 : Ordre du jour

- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.
- Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.
- À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires 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 aux dispositions de l'article 577-8, paragraphe 4, 1 °, 1-1. 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.
- Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.
- L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.
- La première assemblée sera convoquée par la comparante ou par le syndic désigné par elle.
- Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 40 : Constitution de l'assemblée

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

— Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

Article 41 : Présidence - Bureau - Feuille de présence

- L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.
- Ils peuvent être réélus.
- S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, paragraphe 10, alinea 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.
- La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes : en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.
- Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 42 : Délibérations

a) Droit de vote

- Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.
- Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.
- Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, paragraphe 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.
- 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.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

- L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes parts dans les parties communes.
- Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois/quarts des quotes parts dans les parties communes.
- Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.
- Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

- Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

2° Majorité spéciale - Unanimité

- L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller

~~à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.~~

~~S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.~~

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

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

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

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

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées :

- a) ~~de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;~~
- b) ~~de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;~~
- c) ~~de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;~~
- d) ~~de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;~~
- e) ~~de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.~~

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

d) Considérations pratiques

- Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elles n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.
- Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.
- Lorsqu'une majorité spéciale et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.
- Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.
- Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.
- Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

- Le syndic rédige le procès verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.
- À la fin de la séance et après lecture, ce procès verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.
- Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 paragraphe 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.
- Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.
- Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 43 : Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

- L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.
- Nonobstant l'article 577-5, paragraphe 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.
- Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.
- Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

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

- ~~Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.~~
- ~~Si 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.~~
- ~~Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.~~
- ~~Par dérogation à l'article 577-2 paragraphe 7 du Code civil :~~
 - ~~le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le Juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinea 4 du Code judiciaire.~~
 - ~~Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.~~
- ~~Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.~~

e) Par un occupant

- ~~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 peut demander au Juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.~~

- ~~Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, paragraphe 4 du Code civil.~~
- ~~Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.~~

Article 44 : Opposabilité - Information.

- ~~Toutes décisions de l'assemblée générale 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.~~
- ~~Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :~~
 - 1° ~~en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à La Poste le concédant est responsable, vis à vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;~~
 - 2° ~~en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à La Poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.~~
- ~~Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.~~

CHAPITRE VI - Nomination durée du mandat et pouvoirs du syndic

Article 45 : Nomination

- ~~Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.~~

- Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.
- Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.
- Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article 46 : Révocation - Délégation - Syndic provisoire

- L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.
- Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.
- Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 47 : Publicité

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

Article 48 : Responsabilité - Délégation

- Le syndic est seul responsable de sa gestion.
- Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 49 : Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-1, paragraphe 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières

~~définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet ;~~

~~10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;~~

~~11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, paragraphe 1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;~~

~~12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;~~

~~13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré : il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent un participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;~~

~~14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la Conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinea 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;~~

~~15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, paragraphe 5, alineas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;~~

~~16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et~~

~~équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.~~

- 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.
- Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.
- Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - ascenseur - 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.
- Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.
- Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 50 : 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.

Article 51 : Démission - Fin de sa mission

- Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois.
- Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

— Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII - Conseil de copropriété

Article 52 : Conseil de copropriété

— L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

— Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

CHAPITRE VIII V- Assurances - Responsabilités -Dommages à l'immeuble

Article 53 18: 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.

À 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 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'immeuble 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 délégué ou provisoire, 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'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts 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 54 19: Types d'assurances

1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires :

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, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de Conservation, les frais de remise en état des jardins et 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 exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

2. 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 55 20: Biens et capitaux à assurer

- L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, 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'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf.

Article 56 21: Assurances complémentaires

- 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.

- Ils auront seuls droits à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 57 22: 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 quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.
- Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par 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 charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 58 23: 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 la clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivante :~~

« 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 la Communauté 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 59 24 : 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 quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

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

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

Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel.

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

4. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou 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.

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

De manière générale, si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge :

- du ou des copropriétaires concernés par le dommage **si le dommage concerne une partie privative**

-ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes,

mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value.

Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic.

À défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

6. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires



-en cas de destruction totale ou partielles aux parties privatives, au prorata des dégâts matériels immobiliers subis par les copropriétaires concernés

- en cas de destruction totale ou partielles aux parties communes, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes

Article 60-25: Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de 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 œuvre ou de la structure de l'immeuble.

8 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'assurances ;

*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.

10 La destruction totale ou partielle de l'immeuble (parties communes) implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

11 La destruction même totale de l'immeuble (parties communes) n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

~~12 Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :~~

- 
- à la majorité de quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc
 - à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

13

L'AG décide :

*à la majorité des 4/5èmes de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée **en cas de destruction partielle**

La reconstruction se fera sous la surveillance du syndic qui payera les travaux à l'aide des indemnités.

Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part dans la copropriété

Si, au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans la copropriété

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

Cette décision est prise au minimum à la majorité des quatre cinquièmes des voix, étant entendu que :

- si l'unanimité n'est pas atteinte, l'ACP doit saisir le juge de paix, dans un délai de 4 mois, à compter de la date à laquelle l'AG a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui,

disposant du droit de vote à l'AG, n'ont pas approuvé la décision.

L'exécution de la décision de l'AG est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'AG

Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires, au prorata au prorata de leur quote-part dans la copropriété

Si, au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans la copropriété

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 devait 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

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

*à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, de la démolition et de la reconstruction **totales de l'immeuble**, lorsqu'elles ne sont pas dues par

des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, l'indemnité et le prix de vente du terrain et des ruines seront répartis entre les propriétaires au prorata de leurs parts.

14 Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires.

Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

15 La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

~~Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.~~

~~Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.~~

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

- Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.
- Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.
- À défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.
- À défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjointre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.
- Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE VI PROVISIONS POUR LES FRAIS ET HONORAIRES JUDICIAIRES ET EXTRA-JUDICIAIRES, HONORAIRES ET DEPENS

Article 26

PROVISIONS POUR LES FRAIS ET HONORAIRES JUDICIAIRES ET EXTRA-JUDICIAIRES

Principe

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

Exception

Quand on est dans l'hypothèse du vote de la destruction ou de la reconstruction totale de l'immeuble, à la majorité seulement des quatre cinquièmes des voix : dans le cas, l'ACP doit aller devant le Juge de Paix et tous les frais et honoraires judiciaires et extraordinaire de cette action sont toujours à la charge de l'ACP, sans participation des copropriétaires contre qui l'action a été dirigée

HONORAIRES ET DEPENS

- 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 totalemement 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 l'hypothèse du vote de la destruction ou de la reconstruction totale de l'immeuble, à la majorité seulement des quatre cinquièmes des voix, l'ACP doit aller devant le Juge de Paix et par dérogation à l'article 1017 du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'ACP.

CHAPITRE 7 - CESSIONS ENTRE VIFS ET TRANSFERTS POUR CAUSE DE MORT

Article 27

- a) Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :
 - 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
 - 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises ;

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

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

- b) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le Notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1^{er} :
 - 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
 - 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
 - 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
 - 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

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

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

- c) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrément entre vifs du droit de propriété sur un lot, le Notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6 §1^{er}, alinéa 2 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 §1^{er}, alinéa 2 du Code civil).

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

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

—

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

remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

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

Lors de la passation de l'acte authentique, le Notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c).

Une somme équivalente à 3 mois de provision de charges sera retenue provisionnellement par le Notaire en vue de la clôture des charges annuelles du cédant

Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le 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 20 jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé ci-dessus, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant

CHAPITRE 8 – CONTENTIEUX – ACTIONS EN JUSTICE

Article 28 – 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 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'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE IX – SOLIDARITÉ POUR LE PAIEMENT DES CHARGES

Article 29

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

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

CHAPITRE X – CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT DES SOMMES DUES

Article 30

-L'exercice comptable va du 1.1 au 31.12

-Chaque année, l'AG vote le budget de l'exercice à venir, pour le fonds de roulement et le fonds de réserve ; la part annuelle de chaque propriétaire dans ces budgets est déterminée suivant ses droits dans les parties communes , puis divisée en 4 demandes de provisions trimestrielles, qui doivent être versées à l'échéance conventionnelle, convenue ci-dessous, au syndic par chaque propriétaire pour alimenter respectivement le fonds de roulement et le fonds de réserve, sur invitation et suivant indication du gérant-syndic ;

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.

Si en cours d'exercice le fonds de roulement prévu au budget s'avérait insuffisant pour couvrir les dépenses périodiques, le syndic ne pourra puiser dans le fonds de réserve mais devra demander une provision complémentaire aux copropriétaires.

Article 22 : Fonds de roulement

~~— Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision déterminée en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, pour couvrir les dépenses périodiques.~~

~~— 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.~~

Article 23 : 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 le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.~~

~~L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.~~

Article 24 : Paiement des charges communes

-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 quinze jours de l'invitation à payer ;

-A 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 + 3% au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal.

JE DEMANDE AU NOTAIRE DUBUISSON DE ME FAIRE PART DE SA POSITION CONCERNANT LES DISPOSITIONS CONTENUES DANS LE CODE DE DROIT ECONOMIQUES : voir développements dans la note d'accompagnement

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

-Si les sommes dues ne sont pas acquittées dans les huit jours de la ou des mise(s) en demeure, le dossier est porté en contentieux et 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.

La présente clause ne pourra jamais être réputée comminatoire ni être entravée dans son exécution, l'intérêt commun exigeant des paiements réguliers.

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

~~Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt, prorata temporis, de plein droit et sans mise en demeure un intérêt au taux de douze pour cent par an, à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.~~

*Les copropriétaires restant en défaut de payer peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

~~*Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire à déterminer par l'assemblée générale pour frais de rappel.~~ Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

~~*Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.~~

Article 25 : Recouvrement des charges communes

- 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.
- À cette fin, le syndic ~~est autorisé~~ **peut d'initiative** pour le recouvrement des charges communes :

*** 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.~~

~~À cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.~~

*toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession 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.

*réclamer, après décision d'AG, aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, 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.

Article 26 : Comptes annuels du syndic

- Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée.

Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

- Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échoue.
- Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

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

CHAPITRE XI – DIVERS

Article 31

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

Article 32 : Traduction

- 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 63 – 33: Élection de domicile

- Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de Liège ; cette élection de domicile sera attributive de juridiction.
- À défaut de faire cette élection de domicile, celle-ci sera, de plein droit, réputée faite dans la Résidence.

Article 64 – 34 : Dispositions générales

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté est déposé au rang des minutes de Maître DETIENNE, Notaire à Liège. Il en sera imprimé des exemplaires qui seront remis aux mains de chacun des copropriétaires.

L'acte de base, le règlement général et le R.O.I. étant obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, devront être insérés en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble et dans ceux concédant à titre de bail ou autrement la jouissance des appartements.

~~Les contractants pourront cependant ne pas insérer le règlement dans leur contrat, s'ils y déclarent que chacun d'eux en a parfaitement connaissance et qu'ils s'y soumettent entièrement en ce cas, le règlement pourra être simplement rappelé.~~

~~Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de Juridiction à Liège, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble.~~

Article 35 : Caractère impératif

Les dispositions du code civil en matière de copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis sont impératives.

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

CHAPITRE VIII - Dispositions générales

Article 61 : Renvoi au Code civil

~~— Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.~~

Article 6 : Dispense d'inscription d'office

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

~~— Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office, pour quelque raison que ce soit, en vertu des présentes.~~

Article 63 : Élection de domicile

~~— Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de Liège ; cette élection de domicile sera attributive de juridiction.~~

~~— À défaut de faire cette élection de domicile, celle-ci sera, de plein droit, réputée faite dans la Résidence.~~

Article 64 : État civil

~~— Le Notaire KREMERS soussigné certifie avoir identifié les parties, quant à leur identité sur base de leur carte d'identité et quant à leur état civil, au vu des pièces requises par~~

~~la loi ; il certifie exacts les dénomination, date de constitution et siège social de la société comparante.~~

Article 65 : Loi de Ventôse

- ~~Le Notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au Notaire par les lois organiques du notariat.~~
- ~~Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire du droit qu'à chaque partie de faire le libre choix de désigner un autre Notaire ou de se faire assister d'un conseil, et ce plus particulièrement lorsque des oppositions d'intérêts ou des engagements manifestement disproportionnés ont été constatés.~~
- ~~Les parties affirment que le Notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.~~

Article 66 : Procuration

- ~~Le société anonyme SOLIDINVEST, désignée plus loin par les mots « la partie mandante » a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial :~~
 - ~~Madame Sophie P1RONNET, domiciliée à Hermalle-sous Argenteau~~
 - ~~Madame Marie ROUSSEAU, domiciliée à Neupré~~
 - ~~Mademoiselle Catherine HELLAS, domiciliée à Liège~~
 - ~~Madame Christelle VOSS, domiciliée à Rouvreux~~
- ~~Désignées plus loin par le mot « mandataire »~~
 - ~~À qui elle donne pouvoir pour elle et en son nom, soit ensemble, soit séparément de :~~
 - ~~Vendre tout ou partie des immeubles objets du présent acte ;~~
 - ~~Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire ;~~
 - ~~Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;~~
 - ~~Faire dresser tous cahiers des charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications, notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;~~
 - ~~Constater authentiquement toute modification du présent acte de base ;~~

- Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation;
- Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;
- Accepter des acquéreurs ou des adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;
- Dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement;
- Consentir toutes antériorités, parités, restrictions, limitations de priviléges et d'hypothèques;
À défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres, tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance;
- Conclure tous arrangements, transiger, compromettre;
- Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées ont été faites par porte fort, ratifier celles-ci;
- Aux effets ci-dessus, passer, signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'Étude.

Date que dessus.

Les comparantes nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte antérieurement aux présentes, et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

~~Avertie par le Notaire soussigné de ce qu'elles peuvent demander que Pacte lui soit lu intégralement, les comparantes ont déclaré avoir reçu toutes les explications qu'elle désire et ne pas souhaiter une lecture intégrale.~~

~~Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement des autres dispositions, les comparantes ont signé avec Nous, Notaire.~~

**Rapport dressé en exécution de l'article 577-4 3.85 du
Code civil**

De la Résidence Belle Rive

Quai de la Boverie, 59-60 à Liège,

joint à l'acte du 1.8.2011

-Attendu que la Résidence Belle*Rive comprend :
 - Dix-huit (18) emplacements de parking.
 - Dix-huit (18) carports.
 - Dix-huit (18) appartements
- Attendu que les appartements ont une vocation résidentielle, à l'exception de ceux du rez-de-chaussée qui ont une vocation commerciale
- Attendu que la superficie des biens privatifs composant la Résidence, telle qu'établie selon le mesurage effectué par Monsieur Benoît BLAMPAIN, architecte, est la suivante :
 - la cave 1, d'une superficie approximative de neuf mètres carrés septante-quatre décimètres carrés ($9,74 \text{ m}^2$).
 - la cave 2, d'une superficie approximative de sept mètres carrés quatre-vingt-huit décimètres carrés ($7,88 \text{ m}^2$).
 - la cave 3, d'une superficie approximative de onze mètres carrés soixante-deux décimètres carrés ($11,62 \text{ m}^2$).
 - la cave 4, d'une superficie approximative de dix mètres carrés trente-huit décimètres carrés ($10,38 \text{ m}^2$).
 - la cave 5, d'une superficie approximative de dix mètres carrés quarante-sept décimètres carrés ($10,47 \text{ m}^2$).
 - la cave 6, d'une superficie approximative de quinze mètres carrés cinquante-six décimètres carrés ($15,56 \text{ m}^2$).
 - la cave 7, d'une superficie approximative de quinze mètres carrés trente-six décimètres carrés ($15,36 \text{ m}^2$).
 - .. la cave 8, d'une superficie approximative de cinq mètres carrés quarante-neuf décimètres carrés ($5,49 \text{ m}^2$).
 - la cave 9, d'une superficie approximative de quatre mètres carrés cinquante décimètres ($4,50 \text{ m}^2$),
 - la cave 10, d'une superficie approximative de quatre mètres carrés cinquante décimètres ($4,50 \text{ m}^2$).
 - la cave 11, d'une superficie approximative de quatre mètres carrés soixante-quatre décimètres ($4,64 \text{ m}^2$).

- la cave 12, d'une superficie approximative de douze mètres carrés cinq décimètres carrés ($12,05 \text{ m}^2$).
- la cave 13, d'une superficie approximative de dix mètres carrés nonante-cinq décimètres carrés ($10,95 \text{ m}^2$).
- la cave 14, d'une superficie approximative de dix mètres carrés nonante-cinq décimètres carrés ($10,95 \text{ m}^2$).
- la cave 15, d'une superficie approximative de six mètres carrés quatre-vingt-quatre décimètres carrés ($6,84 \text{ m}^2$).
- la cave 16, d'une superficie approximative de neuf mètres canés trente et un décimètres carrés ($9,31 \text{ m}^2$).
- la cave 17, d'une superficie approximative de cinq mètres carrés septante décimètres carrés ($5,70 \text{ m}^2$).
- la cave 18, d'une superficie approximative de six mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($6,80 \text{ m}^2$).

- le commerce 0.1, d'une superficie approximative de quatre-vingt-trois mètres carrés (83 m^2) ;
- le commerce 0.2, d'une superficie approximative de septante-trois mètres carrés (73 m^2) ;
- le commerce 0.3, d'une superficie approximative de quatre-vingt et un mètres carrés (81 m^2)

- l'appartement 1.1, d'une superficie approximative de quatre-vingt et un mètres carrés trente-cinq décimètres carrés ($81,35 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- l'appartement 1.2, d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés dix décimètres carrés ($98,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- l'appartement 1.3, d'une superficie approximative de nonante mètres carrés dix décimètres carrés ($90,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).

- l'appartement 1.4, d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés dix décimètres carrés ($98,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- l'appartement 2.1, d'une superficie approximative de quatre-vingt et un mètres carrés trente-cinq décimètres carrés ($81,35 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- l'appartement 2.2, d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés dix décimètres carrés ($98,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- l'appartement 23, d'une superficie approximative de nonante mètres carrés dix décimètres carrés ($90,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- l'appartement 2.4, d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés dix décimètres carrés ($98,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- l'appartement 3.1, d'une superficie approximative de quatre-vingt et un mètres carrés trente-cinq décimètres carrés ($81,35 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- l'appartement 3,2, d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés dix décimètres carrés ($98,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- l'appartement 3.3, d'une superficie approximative de nonante mètres carrés dix décimètres carrés ($90,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- l'appartement 3.4, d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés dix décimètres carrés ($98,10 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés ($4,80 \text{ m}^2$).
- l'appartement 4.1, d'une superficie approximative de soixante-sept mètres carrés nonante décimètres carrés ($67,90 \text{ m}^2$) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de neuf mètres carrés septante-cinq décimètres carrés ($9,75 \text{ m}^2$), et un comble éventuellement aménageable d'une superficie approximative de cinquante mètres carrés (50 m^2),

- l'appartement 4.2, d'une superficie approximative de septante-huit mètres carrés dix-sept décimètres carrés (78,17 m²) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de dix mètres carrés quarante décimètres carrés (10,40 m²) , et un comble éventuellement aménageable d'une superficie approximative de cinquante mètres carrés (50 m²).
- l'appartement 4.3, d'une superficie approximative de cent quarante-quatre mètres carrés quatre-vingt-huit décimètres carrés (144,88 m²) ; ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de dix-neuf mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés (19,80 m²).
- En fonction de la superficie nette au sol des biens privatifs, de leur affectation et de leur situation, de la superficie des terrasses qui ont été reprises pour moitié, les quotités dans les parties communes attribuées à chaque bien privatif sont les suivantes :
 - Cave 1 : vingt-deux/dix millièmes 22/10.000
 - Cave 2 : dix-sept/dix millièmes 17/10.000
 - Cave 3 : vingt-six/dix millièmes 26/10.000
 - Cave 4 : vingt-trois/dix millièmes 23/10,000
 - Cave 5 : vingt-trois/dix millièmes 23/10.000
 - Cave 6 : trente-quatre/dix millièmes 34/10.000
 - Cave 7 : trente-quatre/dix millièmes 34/10.000
 - Cave 8 : douze/dix millièmes 12/10.000
 - Cave 9 : dix/dix millièmes 10/10.000
 - Cave 10 : dix/dix millièmes 10/10.000
 - Cave 11 : dix/dix millièmes 10/10.000
 - Cave 12 : vingt-sept/dix millièmes 27/10.000
 - Cave 13 : vingt-quatre/dix millièmes 24/10.000
 - Cave 14 : vingt-quatre/dix millièmes 24/10.000
 - Cave 15 : quinze/dix millièmes 15/10.000
 - Cave 16 : vingt et un/dix millièmes 21/10.000
 - Cave 17 : treize/dix millièmes 13/10.000
 - Cave 18 : quinze/dix millièmes 15/10.000
 - Carport 1 : cinquante/dix millièmes 50/10.000
 - Carport 2 : cinquante/dix millièmes 50/10.000
 - Carport 3 : cinquante/dix millièmes 50/10.000
 - Carport 4 : cinquante/dix millièmes 50/10.000
 - Carport 5 : cinquante/dix millièmes 50/10.000
 - Carport 6 : cinquante/dix millièmes 50/10.000

- Carport 7 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
- Carport 8 : cinquante/dix millièmes.....	50/10.000
- Carport 9 : cinquante/dix millièmes.....	50/10.000
- Carport 10 : cinquante/dix millièmes.....	50/10.000
- Carport 11 : cinquante/dix millièmes.....	50/10.000
- Carport 12 : cinquante/dix millièmes.....	50/10.000
- Carport 13 : cinquante/dix millièmes.....	50/10.000
- Carport 14 : cinquante/dix millièmes.....	50/10.000
- Carport 15 : cinquante/dix millièmes.....	50/10.000
- Carport 16 : cinquante/dix millièmes.....	50/10.000
- Carport 17 : cinquante/dix millièmes.....	50/10.000
- Carport 18 : cinquante/dix millièmes.....	50/10.000
- Rez-de-chaussée commercial 0.1. : sept cent trente-sept/dix millièmes.....	737/10.000
- Rez-de-chaussée commercial 0.2. : six cent quarante-neuf/dix millièmes.....	649/10.000
- Rez-de-chaussée commercial 0.3. : sept cent vingt/dix millièmes	720/10.000
- Appartement 1.1. : trois cent septante-deux/dix millièmes.....	372/10.000
- Appartement 1.2. : quatre cent quarante-sept/dix millièmes.....	447/10.000
- Appartement 1.3. : quatre cent onze/dix millièmes	411/10.000
- Appartement 1.4. : quatre cent quarante-sept/dix millièmes.....	447/10.000
- Appartement 2.1. : trois cent septante-deux/dix millièmes.....	372/10.000
- Appartement 2.2. : quatre cent quarante-sept/dix millièmes.....	447/10.000
- Appartement 2.3. : quatre cent onze/dix millièmes	411/10.000
- Appartement 2.4. : quatre cent quarante-sept/dix millièmes.....	447/10.000
- Appartement 3.1. : trois cent septante-deux/dix millièmes.....	372/10.000
- Appartement 3.2. : quatre cent quarante-sept/dix millièmes.....	447/10.000
- Appartement 3.3. : quatre cent onze/dix millièmes	411/10.000
- Appartement 3.4. : quatre cent quarante-sept/dix millième	447/10.000
- Appartement 4.1. : quatre cent trente-cinq/dix millièmes.....	435/10.000
- Appartement 4.2. : quatre cent quatre-vingt-un/dix millièmes	481/10.000
- Appartement 4.3. : six cent quatre-vingt-sept/dix millièmes	687/10.000
TOTAL : Dix mille/dix millièmes.....	10.000/10.000

Fait à Liège le 1^{er} août 2011

**Rapport dressé en exécution de l'article 3.85 du Code
civil**

De la Résidence Belle Rive

Quai de la Boverie, 59-60 à Liège,

joint à l'acte du 28.10.2013

Rapport justificatif de la nouvelle répartition des quotités

Pour élaborer la modification des quote-parts, le tableau des quote-parts (selon l'acte de base et l'acte de base modifiant des caves) a été rectifié sur base (et exclusivement sur base) de l'accroissement de surfaces des appartements 4.1 et 4.2.

Pour l'appartement (duplex) 4.1, nous arrivons à une superficie de 122.6 m² (85.07 m² au niveau bas + 37.53 m² au niveau haut). La superficie du niveau haut a été comptabilisées hors les murs et à 100%
On a inclus dans le calcul une terrasse de 9.75 m², valorisée à 50%.

Pour l'appartement (duplex) 4.2, nous arrivons à une superficie de 136.83 m² (78.17 m² au niveau bas + 58.66 m² au niveau haut). La superficie du niveau haut a été comptabilisées hors les murs et à 100%
On a inclus dans le calcul une terrasse de 10.40 m², valorisée à 50%.

Fait à Liège le 09.10.2013

Benoit BLAMPAIN – architecte

SIGNE "NE VARIETUR" APRES LECTURE FAITE AUX PARTIES
POUR DEMEURER ANNEXE A ET FAIRE PARTIE INTEGRANTE DE
L'ACTE REÇU PAR LE NOTAIRE PAUL KREMERS EN DATE DU
22 octobre 2013



~~Acte 29/08/2011~~

~~De la Résidence Belle-Rive~~

~~Quai de la Boverie, 59-60 à Liège~~

L'AN DEUX MIL ONZE

Le vingt-neuf août

Par devant Nous, Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège,

A comparu :

D'UNE PART

La société anonyme « SOLIDINVEST » ayant son siège à 3793 Voeren (Teuven) Varnstraat numéro 1C ; inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0817.700.595. RPM Tongeren et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE817.700.595.

Constituée par acte du Notaire Paul KREMERS, soussigné, 1. trois août deux mil neuf, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-huit août suivant, sous 7, numéro 09123348.

Ici représentée par Madame Marie ROUSSEAU, aux termes de la procuration contenue dans l'acte de base du Notaire soussigné du premier août deux mil onze.

Ci-après ci nommée « Le Vendeur ».

D'AUTRE PART

Monsieur MEYERS Luc Ghislain Hubert Joséphine (Numéro national : 671201 207 90), gérant, né à Moresnet le premier décembre mil neuf cent soixante-sept et son épouse, Madame BLOEMEN Anne-Pascale Marcelle Mathilde Ghislaine (Numéro national : 710919 058 53), employée, née à Hermalle-sous-Argenteau, le dix-neuf septembre mil neuf cent septante et un, domiciliés à Teuven, Village 40.

Époux mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage, étant un acte du Notaire Binet à Aubel du premier juillet mil neuf cent nonante-deux.

Ci-après dénommés « L'Acquéreur »

Comparants dont l'identité a été établie au vu de leur carte d'identité et dont le numéro national est mentionné aux présentes avec leur accord exprès.

Première partie : Modification de l'acte de base

~~Le comparant, sub 1 déclare modifier l'acte de base de la résidence « Belle Rive », étant l'acte du Notaire Paul KREMERS du premier août deux mi onze, en cours de transcription au premier bureau de la Conservation des Hypothèques de Liège, sur le point suivant :~~

~~Le comparant déclare que l'agencement des caves a été modifié. Il dépose à l'instant le plan as build desdites caves, qui restera annexé aux présentes.~~

~~Les superficies desdites caves ont changé, les quotités relatives auxdites caves s'en trouvent dès lors modifiées et se présentent comme suit :~~

~~Les parties privatives au sous-sol sont :~~

- ~~— Dix-huit caves, numérotées de un (1) à dix-huit (18) :~~
 - ~~— la cave 1, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de dix mètres carrés nonante trois décimètres carrés ($10,93 \text{ m}^2$),~~
 - ~~— la cave 2, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de sept mètres carrés nonante trois décimètres carrés ($7,93 \text{ m}^2$).~~
 - ~~— la cave 3, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de onze mètres carrés soixante cinq décimètres carrés ($11,65 \text{ m}^2$).~~
 - ~~— la cave 4, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre vingt huit mètres carrés ($4,88 \text{ m}^2$).~~
 - ~~— la cave 5, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de six mètres carrés nonante quatre décimètre carrés ($6,94 \text{ m}^2$).~~
 - ~~— la cave 7, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de neuf mètres carrés trente-huit décimètres carrés ($9,38 \text{ m}^2$).~~
 - ~~— la cave 7, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre vingt trois mètres carrés ($4,83 \text{ m}^2$).~~
 - ~~— la cave 8, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de trois mètres carrés quatre vingt quatre décimètres carrés ($3,84 \text{ m}^2$).~~
 - ~~— la cave 9, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de cinq mètres carrés trois décimètres canés ($5,03 \text{ m}^2$).~~
 - ~~— la cave 10, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de cinq mètres carrés septante-deux décimètres carrés ($5,72 \text{ m}^2$).~~
 - ~~— la cave 11, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de quatre mètres cinquante-neuf décimètres carrés ($4,59 \text{ m}^2$).~~
 - ~~— la cave 12, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de mètres carrés nonante décimètres carrés ($9,90 \text{ m}^2$)~~

- la cave 13, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de sept mètres carrés quatre vingt-sept décimètres carrés ($7,87 \text{ m}^2$).
- la cave 12, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de neuf mètres carrés soixante-six décimètres carrés ($9,66 \text{ m}^2$).
- la cave 13, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de sept mètres carrés quatre vingt-sept décimètres carrés ($7,87 \text{ m}^2$).
- la cave 14, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de neuf mètres carrés soixante-six décimètres carrés ($9,66 \text{ m}^2$).
- la cave 15, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de six mètres carrés soixante-quatre décimètres carrés ($6,64 \text{ m}^2$).
- la cave 16, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de six mètres carrés cinquante-huit décimètres carrés ($6,58 \text{ m}^2$).
- la cave 17, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de six mètres carrés soixante-huit décimètres carrés ($6,68 \text{ m}^2$).
- la cave 18, comprenant le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de huit mètres carrés soixante-trois décimètres carrés ($8,63 \text{ m}^2$).
- Il en résulte que la répartition de la copropriété des PARTIES COMMUNES est fixée forfaitairement de la manière suivante :

Cave 1 : trente/dix millièmes	30/10.000
Cave 2 : vingt-deux/dix millièmes	22/10.000
Cave 3 : trente-deux/dix millièmes	32/10.000
Cave 4 : treize/dix millièmes	13/10.000
Cave 5 : dix-neuf/dix millièmes	19/10.000
Cave 6 : vingt-six/dix millièmes	26/10.000
Cave 7 : treize/dix millièmes	13/10.000
Cave 8 : dix/dix millièmes	10/10.000
Cave 9 : quatorze/dix millièmes	14/10.000
Cave 10 : seize/dix millièmes	16/10.000
Cave 11 : treize/dix millièmes	13/10.000
Cave 12 : vingt-sept/dix millièmes	27/10.000
Cave 13 : vingt-et-un/dix millièmes	21/10.000
Cave 14 : vingt-six/dix millièmes	26/10.000
Cave 15 : dix-huit/dix millièmes	18/10.000
Cave 16 : dix-huit/dix millièmes	19/10.000

Cave 17 : dix-huit/dix millièmes	18/10.000
Cave 18 : vingt-quatre/dix millièmes	24/10.000

~~Il est en outre exposé qu'aux termes d'un acte du Notaire soussigné du neuf août deux mil onze, Monsieur BROCHARD Michel Julien Joseph (Numéro national : 711103 273 41), employé, né à Hermaalle le trois novembre mil neuf cent septante et un, célibataire, domicilié à 4400 Flémalle, rue de la Sapinière numéro 12, a acquis l'appartement numéro 2.3., la carport numéro 3 et la cave numéro 18.~~

~~Celui-ci a donné procuration à la société SOLIDINVEST pour modifier le cas échéant l'acte de base afin de reprendre les superficies exactes des caves et le cas échéant de modifier les quotités y relatives.~~

Seconde partie : Exposé préalable – Loi Breyne

Après avoir été informées par le Notaire KREMERS soussigné du champ d'application et des dispositions de la loi Breyne et du caractère impératif de cette loi, les parties déclarent expressément que la loi Breyne n'est pas applicable à la présente vente, étant entendu que l'appartement objet des présentes est complètement achevé et habitable au sens de cette loi, la réception provisoire ayant eu lieu le *** deux mil onze, et la réception des parties communes le huit août deux mil onze.

CECI EXPOSE, LES COMPARANTS ont requis le Notaire KREMERS de constater authentiquement la convention intervenue entre eux dans les termes suivants :

Le Vendeur déclare par les présentes VENDRE sous les garanties ordinaires de fait et de droit à l'Acquéreur qui accepte le bien **dont la désignation suit** :

DESIGNATION DU BIEN

VILLE DE LIEGE, dix-septième division, anciennement LIEGE ;

Article 19.330 de la matrice cadastrale.

Dans un immeuble à appartements dénommé « Résidence Belle Rive », sis Quai de la Boverie, construit sur :

Un terrain sis Quai de la Boverie, cadastré section C, numéro 199/G/2, pour une superficie de neuf cent cinquante-deux mètres carrés (952 m²).

Revenu cadastral de dix euros (10 €).

Joignant outre ledit Quai, les propriétés de HANNON Paule Alexis, HANNON Lambert Jean et HANNON Claire Marie ; IMMO MARCELLIS ; HAVELANG Jean Luc et ayants droit et/ou représentants.

1/ L'appartement dénommé « 3.4. », situé au troisième étage à l'extrême droite lorsqu'on regarde la façade de l'immeuble (dans le bloc de droite) se composant de :

- en propriété exclusive et privative : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un hall de nuit et deux chambres à coucher d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés dix décimètres carrés (98,10 m²); ainsi qu'une terrasse d'une superficie approximative de quatre mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés (4,80 m²).
- en copropriété et indivision forcée : quatre cent quarante-sept dix millièmes (447/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain servant d'assiette à la résidence.

2/ La cave dénommée « 15 », se composant :

- en propriété exclusive et privative : le local proprement dit, avec sa porte, d'une superficie approximative de six mètres carrés soixante-quatre décimètres carrés (6,64 m²).
- en copropriété et indivision forcée : dix-huit dix millièmes (18/10.000ièmes) des parties communes dont **le terrain servant d'assiette à la résidence.**

3/ La car port dénommé « 14 », se composant :

- en propriété exclusive et privative : l'emplacement lui-même
- en copropriété et indivision forcée : cinquante dix millièmes

(50/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain servant d'assiette à la résidence.

Lesdits biens parfaitement connus de l'Acquéreur, qui l'a visité et déclare qui se contenter de la description qui précède.

SITUATION IIYPOTHECAIRE

Le Vendeur déclare que le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges hypothécaires quelconques, ce qu'il s'engage à justifier par un état hypothécaire régulier et complet à première demande et aux frais de l'Acquéreur.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le Vendeur fait à ce sujet les déclarations suivantes, lesquelles sont confirmées par les documents qui ont été remis aux Notaires soussignés.

La société anonyme SOLIDINVEST est propriétaire des constructions pour les avoir fait ériger à ses frais et du terrain pour l'avoir acquis de la société privée à responsabilité limitée IMMO V.S.M., ayant son siège à Herstal, rue Jolet 37 ("1`VA BE0466.289.589.) aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul KREMERS, soussigné, le vingt et un septembre deux mil neuf, transcrit au premier bureau de la conservation des hypothèques à Liège, le douze octobre suivant, dépôt 07785.

La société privée à responsabilité limitée IMMO V.S.M. en était propriétaire pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire KREMERS, soussigné, le vingt-huit avril deux mil cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège,

le dix mai suivant, dépôt 3917, de la société anonyme CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD, ayant son siège à 4800 Ensival, rue Auguste Dupont numéro 22 (0454.993.445. RPM Verviers).

La société anonyme CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD en était propriétaire pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Roland STIERS, de Bressoux, le vingt-six novembre deux mil un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le dix-neuf décembre suivant, dépôt 9463, de la société anonyme HOTEL DES VENTES MOSAN, ayant son siège social à Liège (0436.116.255. RPM Liège).

La société anonyme HOTEL DES VENTES MOSAN en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme BELGAMEX, ayant son siège social à Liège (TVA BE427.192.750) aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe MOTTARD, de Jupille sur Meuse, détenteur provisoire des minutes de feu Maître Didier GUYOT, notaire à Bressoux, le huit mai mil neuf cent nonante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le même jour, volume 6283, numéro 9.

La société BELGAMEX en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, de Glain, en liquidation et en concordat judiciaire (TVA BE404.223.348.), aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Michel DUCHATEAU, de Liège et le notaire Alain DELIEGE, de Chênée, le sept octobre mil neuf cent nonante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-quatre octobre suivant, volume 6010, numéro

10.

La société ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société LA BELGIQUE INDUSTRIELLE (TVA BE407.888.562.) aux termes d'un acte reçu par le notaire LABE, de Liège et le notaire WAUCOMONT, de Herstal, le quatorze février mil neuf cent septante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt et un février suivant, volume 3226, numéro 1, confirmé par acte du notaire LABE, de Liège, le six juin mil neuf cent septante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-trois juin suivant, volume 3428, numéro 8.

CONDITIONS

1°/ La présente vente est conclue et acceptée aux conditions générales reprises ci-après, ainsi que sous les clauses et conditions reprises à l'acte de base réglant le statut juridique de l'immeuble, étant un acte reçu par le notaire Paul KREMERS, soussigné, le premier août deux mil onze, en cours de transcription au premier bureau de la conservation des Hypothèques à Liège, et l'acte de base modificatif en première partie du présent acte, dont l'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu copies.

H dispense le Vendeur de les reproduire aux présentes et il consent à être subrogé dans tous les droits et obligations découlant de cet acte.

2°/ Le bien est vendu avec toutes les charges et servitudes pouvant le grever ou l'avantagez, notamment celles découlant de l'acte de base décrit ci-avant.

A cet égard, le Vendeur déclare qu'il n'a personnellement concédé aucune autre servitude, à l'exception de celle reprise dans l'acte de base susvanté. Il décline toutefois toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Si une telle servitude existait, inconnue du Vendeur, active ou passive, apparente ou occulte, continue ou discontinue, l'Acquéreur en profiterait ou devrait la subir à ses frais, risques et périls sans recours contre le Vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à des tiers plus de droits que ceux fondés sur des titres réguliers et non prescrits ou sur la loi.

La présente clause est essentielle et nullement de style, l'Acquéreur est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du Vendeur.

3°/ L'Acquéreur prendra le bien dans l'état dans lequel il se trouve, sans garantie de la nature du sol et du sous-sol, sans garantie au sujet de la mitoyenneté ou de la non-mitoyenneté des murs et clôtures, sans garantie du chef des réparations dont auraient besoin les bâtiments ni des vices de construction —apparents ou cachés— dont ils pourraient être affectés (à l'exception de la garantie décennale des entrepreneurs et architectes), sans garantie non plus de la contenance indiquée, la différence éventuelle entre cette contenance et la contenance réelle devant faire profit ou perte à l'Acquéreur, même si cette différence excédait un/vingtième.

Le bien est vendu à l'état neuf.

Responsabilité pour vices

Pendant la période d'un an à dater de la réception provisoire des parties privatives, le vendeur est responsable des vices cachés véniens non couverts par les articles 1792 et 2270 du Code civil. Toute action de ce chef n'est toutefois recevable que si elle est intentée dans un délai de six mois à partir de la date à laquelle l'acquéreur a eu connaissance du vice, sous peine de forclusion.

Le délai de responsabilité décennale commence à courir à partir de la réception provisoire des parties communes et bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement.

Les garanties couvrent le remplacement des matériaux défectueux, main d'oeuvre comprise ; aucune autre forme de dédommagement n'est prévue.

4°/ L'Acquéreur aura la propriété et la jouissance du bien vendu à compter de ce jour, à charge de supporter désormais toutes les contributions, taxes et redevances quelconques y relatives et sa quote-part dans les charges communes de la Résidence telles qu'elles résultent de l'Acte de Base et de ses Annexes, ainsi que de l'acte de base modificatif La présente mutation sera notifiée au syndic de la manière et dans le délai prévu à l'acte de base et ses annexes, afin qu'il puisse établir la répartition.

5°/ L'Acquéreur devra continuer jusqu'à leur terme toutes conventions d'assurance incendie, foudre et autres, ainsi que tous contrats d'entretien et de fourniture de

combustibles en cours qui auraient été ou seraient contractés par la Gérance de la Résidence et pouvant exister relativement au bien vendu. Il paiera les primes d'assurance à compter de la prochaine échéance. Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes.

Si l'acquéreur devait estimer que le capital couvert et/ou les garanties conclues sont insuffisantes, il aura la faculté de prendre une couverture complémentaire à l'intervention du syndic et auprès de la même compagnie, moyennant surprime à charge exclusive dudit acquéreur.

6°/ L'Acquéreur est, par le fait des présentes, subrogé dans tous les droits et actions que le Vendeur pourrait exercer contre des tiers et notamment dans ceux résultant de privation de jouissance, de dégradations causées au bien vendu par suite d'exploitations minières, charbonnières, industrielles ou autres, sans qu'il y ait à rechercher si la cause du dommage est antérieure à la présente vente ; le Vendeur déclare n'avoir fait aucune convention ayant pour objet l'aliénation de ses droits quant aux indemnités résultant de dommages causés par l'exploitation du sous-sol ; mêmes déclaration et subrogation sont faites pour les dommages qui pourraient résulter des émanations et fumées d'établissements industriels.

7°/ Le Vendeur garantit que le bien objet des présentes n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence, d'aucune option d'achat ou d'aucun droit de réméré.

8°/ Le Vendeur déclare ne pas être dans les conditions légales pour pouvoir bénéficier de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

9°/ L'Acquéreur devra se contenter, comme titre de propriété, d'une expédition des présentes.

10°/ Les frais, droits et honoraires des présentes, y compris une quote-part de quatre cents euros (400 €) dans les frais d'acte de base sont à charge de l'Acquéreur, étant précisé qu'au cas où l'Administration de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, de l'Enregistrement et des Domaines relèverait une insuffisance sur le prix de vente dudit bien, les droits supplémentaires, amendes, intérêts et accessoires qui pourraient être réclamés seront entièrement à charge de l'Acquéreur.

COPROPRIETE

1) La partie venderesse supportera :

a) toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges à la double condition :

- qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant que la présente vente ait date certaine ;

- que le paiement soit devenu exigible avant cette date. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

b) toutes les charges ordinaires jusqu'au jour d'entrée en jouissance de la partie acquéreuse

c) tous les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point a) est remplie ;

2) Les créances nées après que la présente vente ait date certaine, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que la partie acquéreuse ne soit tenue au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

3) Le décompte des frais et charges de copropriété et d'entretien des parties communes sera arrêté à la date de l'entrée en jouissance.

4) La quote-part de la venderesse dans le fonds de réserve restera la propriété de la copropriété. La partie venderesse ne pourra en aucun cas en exiger le remboursement.

5) La partie acquéreuse déclare avoir été éclairée par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, elle est tenue à l'égard de la copropriété au paiement des dettes, dépenses et frais y énoncés.

Il s'agit

– du coût des dépenses de conservations, d'entretien, de réparation et de réfection décidés par l'assemblée générale avant la date de transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

- des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidées par l'assemblée générale avant la date de transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

– des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie des biens faisant l'objet des présentes, tous actes et pièces translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des actes de base et règlement général de copropriété, ainsi que de tous autres actes ou documents relatifs au statut de l'immeuble et à son règlement d'ordre intérieur ; qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qu'il entend s'y conformer ainsi qu'il s'y engage expressément.

URBANISME

L'Acquéreur devra se soumettre à tous plans obligatoires d'alignement ou d'expropriation, ainsi qu'à tous règlements pouvant résulter de l'aménagement du territoire ou de l'urbanisme qui auraient été ou seraient décrétés.

Pour satisfaire à l'article 85 paragraphe premier du C.W.A.T.U.P.E, et conformément à une demande de renseignements urbanistiques adressée par le

notaire KREMERS, soussigné, le huit juin deux mil onze, à la Ville de Liège (laquelle a répondu par courrier du vingt-neuf juillet suivant), les comparantes déclarent :

« *(on omet) Le bien en cause*

- est situé sur le territoire ou la partie de territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil Communal du 8 novembre 1935 est applicable ;

- est situé dans une zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de 1 Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

- a fait l'objet du ou des octrois d'un permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, n°72894 pour construire un immeuble à appartements (18 logements + 18 places de parking), n°67668 octroyé le 19/07/01 pour construire un immeuble de 19 logements ;

- a fait l'objet du ou des permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1^{er} janvier 1977, n°65644 déposé le 02/12//98 pour construire une salle de vente (abandonné) ;

- n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le janvier 1977 ;

- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

- est actuellement raccordable à l'égout

- bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

- est repris dans le site SEVESO suivant CONTRÔLE ELECTRIQUE SPE ».

Le vendeur déclare qu'un permis d'urbanisme a été délivré par les services compétents de la Ville de Liège, le vingt-sept mai deux mil onze, sous référence 72894 G, en vue de la construction dudit immeuble, dont l'original est resté annexé à l'acte de base du notaire soussigné du premier août deux mil onze.

Le Vendeur déclare ne pas avoir connaissance de mesures de protection prises ou projetées en vertu de législations sur les monuments, sites et fouilles et qui pourraient concerner les biens vendus.

Conformément à l'article 85 paragraphe 2 du C.W.A.T.U.P., le notaire instrumentant et le vendeur déclarent :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84 paragraphes premier et deux. à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

Absence d'engagement du vendeur :

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe deux alinéa premier du C.W.A.T.U.P.

Il ajoute qu'à sa connaissance, l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

A. Le vendeur déclare encore que le bien objet de la présente vente n'est, à sa connaissance :

- 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 ;
- et qu'il n'est pas 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, du Patrimoine et de l'Energie

B. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.E. ;
 - ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
 - soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager ;
 - soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
 - soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO » adoptés en application de l'article 136bis du C.W.A.T.U.P.E. et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visé à l'article 136 du C.W.A.T.U.P.E. susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir ...)

ALEA D'INONDATION

Conformément à l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre, le notaire déclare, qu'à sa connaissance, et après avoir consulté le site « cartographie.wallonie.be », le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme une zone de valeur faible, moyenne ou élevée d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire dans une zone dans laquelle les inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importantes et fréquentes, suite au débordement naturel du cours d'eau.

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

1. Permis d'exploiter

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 RGPE.

2. Citerne à hydrocarbures

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le Notaire soussigné de la teneur de l'Arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mil trois relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, notamment sur les obligations relatives au contrôle et à l'équipement des réservoirs à hydrocarbures, d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres, savoir :

Citerne souterraine

Si le bien vendu est pourvu d'une citerne souterraine d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres, le Vendeur a l'obligation de faire procéder, à ses frais, à un test d'étanchéité et à faire placer un système « anti-débordement » par une firme agréée.

Une citerne à double parois doit être contrôlée tous les dix ans.

Pour les citernes à paroi simple, la périodicité du contrôle dépend de l'âge de la citerne :

- citerne entre 10 et 20 ans : contrôle tous les dix ans
- citerne entre 20 et 30 ans : contrôle tous les cinq ans
- citerne de plus de trente ans : contrôle tous les trois ans
- si l'âge de la citerne ne peut être déterminé : contrôle tous les trois ans.

Si la citerne n'est pas munie d'un système permanent de détection de débordement, elle devra être contrôlée tous les trois ans.

Citerne aérienne

Si le bien vendu est pourvu d'une citerne aérienne d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres, le Vendeur a l'obligation de faire procéder, à ses frais, à un test d'étanchéité et à faire placer un système « anti-débordement » par une firme agréée.

Les citernes à paroi simple doivent être placées dans un encuvement. Cette obligation ne vaut pas pour les citernes à double parois.

Une citerne aérienne doit faire l'objet d'un contrôle visuel tous les dix ans. Si une citerne à paroi simple n'est pas placée dans un encuvement, elle doit faire l'objet d'un contrôle tous les trois ans.

Le Vendeur déclare que le bien vendu ne contient aucune citerne, ni souterraine ni aérienne, d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres.

3. Citerne à gaz

Informé par le Notaire soussigné sur les obligations qui pèsent sur le détenteur d'une citerne à gaz, le Vendeur déclare qu'il n'existe pas dans le bien vendu une citerne à gaz dont la capacité de stockage est égale ou supérieure à cent litres

4. Station d'épuration individuelle

Informé par le Notaire soussigné de la teneur de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 04 juillet 2002 et plus précisément des rubriques 90.11 à 90.14, le Vendeur déclare que le bien vendu n'est pas relié à une unité d'épuration individuelle

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

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 RGPE.

ENVIRONNEMENT — ASSAINISSEMENT DU SOL

En application du décret wallon du premier avril deux mil quatre relatif à l'assainissement des sols et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, la partie venderesse déclare :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activité pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une telle pollution ;

- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements ou activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région Wallonne ;

- qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la partie venderesse est exonérée vis-à-vis de la partie acquéreuse de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu n'est pas une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, étant donné que le bien objet des présentes est équipé d'une installation électrique ayant fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens dudit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organe agréé, dans les vingt-cinq ans à dater de la dernière visite de contrôle.

Ledit PV est joint au dossier d'intervention ultérieure.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BÂTIMENTS

En vertu de l'arrêté du gouvernement wallon du 03 décembre 2009 relatif à la certification des bâtiments existants publié au Moniteur belge du 22 décembre 2009, les parties déclarent avoir été informées de la législation en vigueur.

Aucun certificat de performance énergétique relatif au bien objet de la présente n'a été réalisé, la signature du compromis de vente étant intervenue antérieurement au premier juin deux

ARRETE ROYAL DU VINGT CINQ JANVIER DEUX MIL UN

Après avoir été interrogé par le Notaire Paul KREMERS, soussigné, sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur ledit dossier en présence du notaire soussigné.

CODE WALLON DU LOGEMENT

L'Acquéreur 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 sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant court à dater du premier juillet deux mille trois.

PRIX

Lecture ayant été donnée aux parties de l'article 203 paragraphe 1 du code des droits d'enregistrement, celles-ci déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **deux cent vingt-six mille huit cent soixante-neuf euros quarante-deux eurocents (226.869,42 €)**, payé par la comptabilité du Notaire soussigné.

Dont quittance entière et définitive.

En application de la loi du dix août mil neuf cent nonante-huit, il est précisé que le paiement a été effectué par la comptabilité du notaire KREMERS soussigné, laquelle a préalablement été provisionnée partie par virement interbancaire débitant le compte de la banque Dexia ayant octroyé le crédit numéro 075-3122127-62, et partie par virement interbancaire débitant le compte numéro 776-5997102-77.

Dont quittance entière, absolue et définitive.

En outre, l'acquéreur règle à l'instant au vendeur le montant de la TVA, d'un montant de trente-huit mille cent nonante-deux euros cinquante-huit eurocents (38.192,58 €), payés au moyen du virement prédicté.

Dont quittance entière, absolue et définitive.

Déclarations Pro fisco :

- La valeur vénale des constructions soumises au régime de la taxe sur la valeur ajoutée est de cent quatre-vingt et un mille huit cent soixante-neuf euros quarante-deux eurocents (181.869,42 €).

- La valeur vénale des quotités de terrain soumises au régime des droits d'enregistrement est de quarante-cinq mille euros (45.000,- €).

- Les parties déclarent que le compromis de vente a été signé en date du vingt-trois décembre deux mil dix sous la condition suspensive que les biens vendus soient complètement achevés, condition qui s'est réalisée en date du

quinze juillet deux mil onze.

L'article 203 alinéa I stipule : En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû indivisiblement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit eludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes tes parties. »

DIVERS

Procuration

Monsieur et Madame MEYERS-BLOEMEN, acquéreurs aux présentes, donnent procuration à la société anonyme « SOLIDINVEST », venderesse aux présentes, pour signer tout acte rectificatif ou modificatif de l'acte de base précité reçu par le notaire KREMERS soussigné, le douze février deux mil huit., à condition toutefois que ces changements ne modifient en rien les quotités acquises aux présentes.

Dispense d'inscription d'office

Après que les notaires soussignés aient éclairé le vendeur de la déchéance du privilège et de l'action résolatoire que la dispense d'inscription d'office entraîne, le vendeur a déclaré expressément dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

Identité

Le Notaire KREMERS certifie avoir identifié les parties, quant à leur identité sur base de leur carte d'identité et quant à leur état civil, au vu des pièces requises par la loi ; il certifie exacts les dénomination, date de constitution et siège social de la société comparante.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

Capacité

Chacune des parties comparantes déclare être capable et compétente pour accomplir les actes juridiques constatés dans le présent acte et ne pas être sujette à une mesure qui pourrait entraîner une incapacité à cet égard telle que la faillite, le

règlement collectif de dettes, le concordat judiciaire ou toute autre mesure de dessaisissement, l'attribution d'un administrateur provisoire ou autre.

Déclarations fiscales

1) Acquisition d'un bâtiment avec TVA - exemption des droits d'enregistrement (article 159,8° du code des droits d'enregistrement)

Le représentant de la société venderesse déclare, en vue de faire bénéficier la présente vente de l'exemption des droits proportionnels d'enregistrement sur la valeur des constructions, prévue par l'article 159 8° du Code des droits d'enregistrement :

1. être entrepreneur professionnel au sens de l'article 44 paragraphe 3, 1', a), premier alinéa et 12 paragraphe 2 du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et être dès lors assujetti à la dite taxe sous le numéro BE817.700.595.

2. Rentrer ses déclarations périodiques au bureau de recette "1 VA à Tongres..

3. Que la vente concerne un bien immobilier qui n'a pas encore fait l'objet d'une première occupation ou utilisation, ni d'un enrôlement au précompte immobilier.

2) Les parties reconnaissent avoir reçu lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'article 62 § 2 stipule : « Tout assujetti, propriétaire ou titulaire de droits réels sur un bien susceptible d'une hypothèque est tenu de faire connaître sa qualité d'assujetti au notaire qui est chargé de dresser l'acte ayant pour objet l'aliénation ou l'affection hypothécaire de ce bien, suite à la demande que celui-ci lui adresse. »

L'article 73 stipule : « Sans préjudice des amendes fiscales, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à deux ans et d'une amende de 250 euros à 12.500 euros ou de l'une de ces peines seulement celui qui, dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, contreviendra aux dispositions du présent code ou des arrêtés pris pour son exécution. »

Article 9 Loi de Ventôse

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elle de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude.

Date que dessus.

~~Acte 28.10.2013~~

~~De la Résidence Belle-Rive~~

~~Quai de la Boverie, 59-60 à Liège~~

« L'AN DEUX MIL TREIZE

Le vingt-huit octobre

Devant Nous, Maître Paul KREMERS, Notaire de résidence à Liège,

ONT COMPARU

1. La société anonyme « SOLIDINVEST », ayant son siège à 3793 Voeren (Teuven) Varnstraat numéro 1C ; inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0817.700.595. RPM Tongeren et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE817.700.595.

Constituée par acte du Notaire Paul KREMERS, de Liège, le trois août deux mil neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-huit août suivant, sous le numéro 09123348.

Ici représentée conformément à l'article 17 des statuts par son administrateur-délégué, Monsieur WEERTS Yves Léa Joseph, né à Verviers, le quinze septembre mil neuf cent soixante-sept (Numéro national : 67.09.15-229.15), époux de Madame DEWITTE Ethel, domicilié à 4880 Aubel, rue des Bocages numéro 20.

Nommé à cette fonction par décisions de l'assemblée générale extraordinaire du trois août deux mil neuf, publiée aux annexes du Moniteur belge du vingt-huit août suivant, sous le numéro 09123348 et du conseil d'administration du trois août deux mil neuf, publié aux annexes du Moniteur belge du dix septembre suivant, sous le numéro 09128371.

2. L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES RÉSIDENCE BELLE-RIVE, ayant son siège à 4020 Liège, Boverie numéro 59/60.

Ici représentée par la société privée à responsabilité limitée « PROGEST immobilière », ayant son siège social à 4300 Waremme, rue porte de Liège numéro 68. Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0838.863.423. RPM Liège.

Constituée par acte reçu par le Notaire Olivier MAHY, à Oreye, le vingt-neuf décembre deux mille, publié aux Annexes du Moniteur belge du vingt-trois janvier deux mil un, sous le numéro 200010123-337.

Dont les statuts ont été modifiés aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du dix-neuf octobre deux mil cinq, dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Olivier MAHY, prénommé, publié aux Annexes du Moniteur belge du seize novembre suivant, sous le numéro 05163994.

Dont le siège social a été transféré à l'adresse actuelle par décision de l'assemblée générale du onze avril deux mil huit, publié aux Annexes du Moniteur belge du quinze avril deux mil neuf, sous le numéro 09054369.

Représentée en vertu de l'article 14 des statuts par son gérant unique, Monsieur CRANINX Jean-Pierre Henri Marie Joseph, né à Waremme, le premier juin mil neuf cent soixante-cinq, domicilié à Waremme, rue Mignolet numéro 65.

Nommé à cette fonction par décision de l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue directement après l'acte constitutif.

Agissant en sa qualité de syndic de la Résidence Belle Rive, nommée par décision de l'assemblée générale des copropriétaires du vingt-trois avril deux mil treize et sur base de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du huit octobre deux mil treize approuvant la présente modification de l'acte de base, qui restera ci-annexée.

Ladite association des copropriétaires est composée de :

- **Appartement 0.1** : Monsieur BIQUET Philippe Georges Fernand Roger, né à Figeac (France), le onze février mil neuf cent soixante et un (Numéro national : 61.02.11-433-47), époux de Madame GIELEN Sylvie Marie Aime, domicilié avec cette dernière à 4130 Tilff, rue du Grand Pré numéro 21.

Marié à Esneux, le huit juin mil neuf cent nonante et un, sous le régime de la séparation des biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Paul HENUSSE, Notaire à Fexhe-le-Haut-Clocher, le seize mai mil neuf cent nonante et un.

Et Monsieur REUL Olivier Paul Pascal, Docteur en médecine, né à Verviers, le dix avril mil neuf cent septante-trois (Numéro national : 73.04.10 059-38), époux de Madame BOURTEMBOURG Anne Françoise Denise Ghislaine, née à Liège, le dix-huit août mil neuf cent septante-trois, numéro national : 73.08.18 180-93, demeurant et domicilié à 4801 Verviers, Chemin de la Lande numéro 36/B.

Marié sous le régime de la séparation des biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Baudouin SAGEHOMME, Notaire à Dison, le premier avril mil neuf cent nonante.

- **Appartement 0.2** : La société anonyme « DELTA CAPITAL INVEST », en abrégé « D.C.I. », ayant son siège social à 3793 Voeren (Teuven), Varnstraat numéro 2. Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0844.376.288. RPM Tongeren.

– **Appartement 0.3** : La société anonyme « DELTA CAPITAL INVEST », prénommée.

– **Appartement 1.1** : Monsieur RENARD Edmond Hubert Marie Victor, médecin, né à Liège, le quatorze octobre mil neuf cent cinquante (Numéro national : 50.10.14-141.74) époux de Madame Danièle LEROY, domicilié à 4845 Jalhay, Rue Wayai numéro 25.

Marié sous le régime de la séparation des biens aux termes de son contrat de mariage, reçu par Maître Michel DELRÉE, le vingt février deux mil neuf.

– **Appartement 1.2** : Monsieur CHRISTOPHE Philippe Charles Joseph Ghislain, kinésithérapeute, né à Liège, le dix-neuf juin mil neuf cent soixante-trois (Numéro national : 63.06.19-371.36), divorcé, domicilié à 4020 Liège, Quai de la Boverie numéro 60/12.

– **Appartement 1.3** : Monsieur BONFOND Robert Louis Cyrille Victor, pensionné, né à Liège, le quatorze septembre mil neuf cent quarante-six (Numéro national : 46.09.14-229.89) et son épouse Madame ADAM Marguerite Maria Joséphine, née à Chênée, le vingt-sept novembre mil neuf cent quarante-huit (Numéro national : 48.11.27-226.49), domiciliés à 4020 Liège, Quai de la Boverie numéro 59/12.

Époux mariés sous le régime de la séparation des biens pure et simple suivant contrat de mariage reçu par Maître Albert DE GUNST, Notaire à Grivegnée, en date du trois juin mil neuf cent septante et un.

– **Appartement 1.4** : Monsieur VERCHEVAL Frédéric Christian Henri, administrateur de société, né à Rocourt, le vingt-deux septembre mil neuf cent septante-cinq (Numéro national : 75.09.22-175.27) époux de Madame KINET Stéphanie Monique Danielle Ghislaine, domicilié à 4607 Dalhem, rue sur le Bois numéro 23/B.

Marié à Beyne-Heusay, le dix novembre deux mil cinq, sous le régime de la séparation de biens pure et simple suivant contrat de mariage reçu par le Notaire Jean-Marie BOVEROUX, à Roclenge-sur-Geer, le six octobre deux mil cinq.

– **Appartement 2.1** : Madame SCHLOSS Claudine Valentine Bertha Simone, conservateur de bibliothèque, née à Ougrée, le deux février mil neuf cent cinquante et un (Numéro national : 51.02.02-068.84), célibataire, domiciliée à 4000 Liège, Quai de Rome numéro 48/102.

- **Appartement 2.2** : Monsieur COMOTH Walter August, électricien, né à Elsenborn, le huit avril mil neuf cent soixante (Numéro national : 60.04.08-161.14) et son épouse Madame NIESSEN Ursula Sophie, employée, née à Elsenborn, le vingt-huit août mil neuf cent soixante-trois (Numéro national : 63.08.29-142.76), domiciliés à 4750 Elsenborn, Logerstrasse numéro 43.

Époux mariés sous le régime de la séparation des biens, aux termes d'un acte du Notaire MARAITE de Malmedy.

- **Appartement 2.3** : Monsieur BROCHARD Michel Julien Joseph, employé, né à Hermalle, le trois novembre mil neuf cent septante et un (Numéro national : 71.11.03-273.41) célibataire, domicilié à 4400 Flémalle, rue de la Sapinière numéro 12.
- **Appartement 2.4** : Madame NOEL Renée Marie Ghislaine, pensionnée, née à Auvelais, le douze septembre mil neuf cent vingt et un (Numéro national : 21.09.12-244.94), veuve de Monsieur DEGLIMES François Jules Ghislain, domiciliée à 4020 Liège, Quai de la Boverie numéro 59/21.
- **Appartement 3.1** : Madame GOUJON DUBOIS Evelyne Marie, employée, née à Liège, le vingt-quatre septembre mil neuf cent soixante-cinq (Numéro national : 65.09.24-066.60), célibataire, domiciliée à 4053 Embourg, rue du Fort numéro 4.
- **Appartement 3.2** : La société anonyme « PRIMM S.A. », ayant son siège social à 4000 Liège, Place Saint-Jacques, 24/051, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0437.441.492.
- **Appartement 3.3** : Monsieur ROIG Guillaume Sébastien Jean, étudiant, né à Perpignan, le dix-huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit (Numéro national : 88.11.18-495.17), célibataire, domicilié à 4020 Liège, Quai de la Boverie numéro 59/0032.
- **Appartement 3.4** : Monsieur MEYERS Luc Ghislain Hubert Joséphine, né à Moresnet, le premier décembre mil neuf cent soixante-sept (Numéro national : 67.12.01-207.90), et son épouse, Madame BLOEMEN Anne-Pascale Marcelle Mathilde Ghislaine, née à Hermalle-sous-Argenteau, le dix-neuf septembre mil neuf cent septante et un (Numéro national : 71.09.19-058.53), domiciliés à Teuven, Village 40.

Époux mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage, reçu par le Notaire Binet, à Aubel, le premier juillet mil neuf cent nonante-deux.

- **Appartement 4.1** : La société anonyme « SOLIDINVEST », ayant son siège à 3793 Voeren (Teuven) Varnstraat numéro 1C : inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0817.700.595. RPM Tongeren et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE817.700.595.
- **Appartement 4.2** : la société anonyme « SOLIDINVEST », prénommée.
- **Appartement 4.3** : Madame DE MARCO Maria, secrétaire juridique, née à San Giovanni in Fiore, le huit février mil neuf cent cinquante-six (Numéro national : 56.02.08-130.44), veuve de Monsieur Jean-Claude LAVERDEUR, domiciliée à 4020 Liège, Quai de la Boverie numéro 59/41.

Et Monsieur LAVERDEUR Maxime William Julien, étudiant, né à Liège, le dix-neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept (Numéro national : 87.07.19-285.51), célibataire, domicilié à 4020 Liège, Quai de l'Ourthe numéro 44.

LESQUELLES NOUS EXPOSENT PRÉALABLEMENT :

1. L'acte de base de la Résidence Belle Rive a été dressé par le Notaire Paul KREMERS, de Liège, le premier août deux mil onze, transcrit au Premier Bureau de la Conservation des hypothèques à Liège, le vingt-neuf août suivant, dépôt 7307.
2. Cet acte de base a été modifié par acte du vingt-neuf août deux mil onze, dressé par le Notaire Paul KREMERS, prénommé, transcrit au Premier Bureau de la Conservation des hypothèques à Liège, le neuf septembre suivant, dépôt 07704.

Une précision à l'acte de base (concernant les panneaux photovoltaïques privatifs) a été apportée par acte du Notaire Paul KREMERS, le vingt-quatre janvier deux mil treize, transcrit au Premier Bureau de la Conservation des hypothèques à Liège, le trente et un janvier suivant, dépôt 00836.

CECI EXPOSÉ,

I. Modification de la description de certains des biens privatifs de la résidence

~~La société anonyme SOLIDINVEST, représentée comme dit ci avant, nous remet, pour rester annexé aux présentes, le permis d'urbanisme délivré par la Ville de Liège, en date du trente et un mai deux mil treize, référence 79969-L2893/261921, régularisant la création de deux trémies d'escalier dans un immeuble à appartements autorisé par le permis d'urbanisme numéro 72894 en date du vingt-sept mai deux mil onze, afin de créer deux appartements en duplex avec des chambres aménagées dans les combles.~~

— Usant des pouvoirs qu'elle s'est réservée aux termes du point F du chapitre II de l'acte de base du premier août deux mil onze, la société anonyme SOLIDINVEST nous requiert d'acter la modification de la composition des biens privatifs dénommés 4.1 et 4.2, qui doit être remplacée par la description reprise ci-après :

Appartement 4.1

- Au premier niveau : un hall, un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, un local chaufferie, un WC, une salle de bains, une chambre et un escalier menant au second niveau ;
- Au second niveau : une chambre et une salle de bain avec WC.

Appartement 4.2

- Au premier niveau : un hall, un WC, un vestiaire, un séjour avec coin cuisine et balcon, une buanderie, un escalier menant au second niveau ;
- Au second niveau : un hall de nuit, un débarras, une salle de bains, un WC et trois chambres.

II. Modification de répartition des quotités dans les parties communes attribuées aux biens privatifs de la résidence

- La société PROGEST, représentée comme dit ci avant, représentant l'assemblée des copropriétaires de la résidence Belle Rive, requiert le Notaire soussigné d'acter la modification des quotités dans les parties communes attribuées à chacun des biens privatifs de la résidence Belle Rive.
- Il nous remet pour rester annexé aux présentes, le rapport justificatif de cette nouvelle répartition, dressé par Monsieur Benoit BLAMPAIN, architecte, le neuf octobre deux mil treize, ainsi que le tableau récapitulatif de la nouvelle répartition des quotités, telle qu'adoptée à l'unanimité des copropriétaires et reprenant, pour chaque appartement : sa superficie, la superficie de son balcon, sa superficie valorisée (la superficie du balcon étant valorisée pour moitié), les quotités (arrondies à l'unité supérieure ou inférieure) qui lui sont attribuées dans les parties communes.
- Conformément aux dispositions légales, le critère de répartition des parties communes entre les lots privés a été déterminé en tenant compte de la valeur respective des lots privés, fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative.

- Pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.
- Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.
- Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé par le promoteur de modifier l'acte de base, tel que prévu dans ledit acte de base.
- Il en résulte que la répartition de la copropriété des PARTIES COMMUNES est fixée ~~forfaitairement~~ de la manière suivante :

Cave 1 : trente/dix millièmes	30/10.000
Cave 2 : vingt deux/dix millièmes	22/10.000
Cave 3 : trente-deux/dix millièmes	32/10.000
Cave 4 : treize/dix millièmes	13/10.000
Cave 5 : dix-neuf/dix millièmes	19/10.000
Cave 6 : vingt-six/dix millièmes	26/10.000
Cave 7 : treize/dix millièmes	13/10.000
Cave 8 : dix/dix millièmes	10/10.000
Cave 9 : quatorze/dix millièmes	14/10.000
Cave 10 : seize/dix millièmes	16/10.000
Cave 11 : treize/dix millièmes	13/10.000
Cave 12 : vingt-sept/dix millièmes	27/10.000
Cave 13 : vingt-et-un/dix millièmes	21/10.000
Cave 14 : vingt-six/dix millièmes	26/10.000
Cave 15 : dix-huit/dix millièmes	18/10.000
Cave 16 : dix-huit/dix millièmes	18/10.000
Cave 17 : dix-huit/dix millièmes	18/10.000
Cave 18 : vingt-quatre/dix millièmes	24/10.000
Carport 1 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
Carport 2 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
Carport 3 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
Carport 4 : cinquante/dix millième	50/10.000

— Carport 5 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
— Carport 6 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
— Carport 7 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
— Carport 8 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
— Carport 9 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
— Carport 10 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
— Carport 11 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
— Carport 12 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
— Carport 13 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
— Carport 14 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
— Carport 15 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
— Carport 16 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
— Carport 17 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
— Carport 18 : cinquante/dix millièmes	50/10.000
— Rez de chaussée commercial 0.1 : sept cent quatorze/dix millièmes	714/10.000
— Rez de chaussée commercial 0.2 : six cent vingt huit/dix millièmes	628/10.000
— Rez de chaussée commercial 0.3 : six cent nonante sept/dix millièmes	697/10.000
— Appartement 1.1 : trois cent soixante et un/dix millièmes	361/10.000
— Appartement 1.2 : quatre cent trente trois/dix millièmes	433/10.000
— Appartement 1.3 : trois cent nonante huit/dix millièmes	398/10.000
— Appartement 1.4 : quatre cent trente trois/dix millièmes	433/10.000
— Appartement 2.1 : trois cent soixante et un/dix millièmes	361/10.000
— Appartement 2.2 : quatre cent trente trois/dix millièmes	433/10.000
— Appartement 2.3 : trois cent nonante huit/dix millièmes	398/10.000
— Appartement 2.4 : quatre cent trente trois/dix millièmes	433/10.000
— Appartement 3.1 : trois cent soixante et un/dix millièmes	361/10.000
— Appartement 3.2 : quatre cent trente trois/dix millièmes	433/10.000
— Appartement 3.3 : trois cent nonante huit/dix millièmes	398/10.000
— Appartement 3.4 : quatre cent trente trois/dix millièmes	433/10.000
— Appartement 4.1 : cinq cent quarante neuf/dix millièmes	549/10.000
— Appartement 4.2 : six cent onze/dix millièmes	611/10.000
— Appartement 4.3 : six cent soixante six/dix millièmes	666/10.000

III. Modification de la quinzaine durant laquelle devra se tenir l'assemblée générale annuelle

La société PROGEST, représentée comme dit ci avant, représentant l'assemblée des copropriétaires de la résidence Belle Rive, requiert le Notaire soussigné d'acter la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires de modifier la quinzaine durant laquelle l'assemblée générale annuelle devra se tenir : l'assemblée générale a

décidé que l'assemblée générale annuelle devra se réunir entre le quinze et le trente mars de chaque année.

Elle requiert en conséquence le Notaire soussigné d'acter que l'article 37 du Règlement général de copropriété est remplacé par le texte suivant :

~~« L'assemblée générale annuelle se tient durant la deuxième quinzaine du mois de mars, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires. »~~

Dispositions diverses

1. ÉLECTION DE DOMICILE

- Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur domicile ou siège social.

2. IDENTITÉ

- Le Notaire soussigné certifie exacts les noms, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, au vu de leur carte d'identité et leur état civil au vu des pièces requises par la loi ; il certifie exacts les dénominations, date de constitution et siège social de la société comparante.

3. LÉGISLATION

- Il est rappelé que la Résidence sera régie par les dispositions des articles 577-2 à 577-14 du Code civil.
- Toute disposition du présent acte qui serait en opposition avec les dispositions du Code civil concernant la copropriété et spécialement lesdits articles 577-2 à 577-14 ainsi modifiés et complétés sera, de plein droit, nulle et de nul effet, de plein droit, sans qu'il y ait lieu de soulever la nullité ni d'avoir recours à la justice et sans préjudice, le cas échéant, à tous dommages et intérêts.

4. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

- Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

LOI DE VENTÔSE

- Le Notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au Notaire par les lois organiques du Notariat.

- Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire du droit qu'à chaque partie de faire le libre choix de désigner un autre Notaire ou de se faire assister d'un conseil, et ce plus particulièrement lorsque des oppositions d'intérêts ou des engagements manifestement disproportionnés ont été constatés.
- Les parties affirment que le Notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

Passé à Liège, en l'Étude.

- Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte leur envoyé par mail du vingt-deux octobre deux mil treize, soit au moins cinq jours ouvrables avant les présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement. Avertis par le Notaire soussigné de ce qu'elle peut demander que l'acte lui soit lu intégralement, les comparants ont déclaré avoir reçu toutes les explications qu'ils désirent et ne pas souhaiter une lecture intégrale.
- Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

DONT ACTE

Règlement d'ordre intérieur à part
De la Résidence Belle-Rive
Quai de la Boverie, 59-60 à Liège

Article 3 : 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 et le règlement d'ordre intérieur, 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. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.~~

~~Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de **personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)**.~~

~~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 ménagers.~~

~~Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt deux heures jusqu'à huit heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.~~

~~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 des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.~~

~~Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.~~

b) Accès au toit

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

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.~~

~~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 des trois/quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.~~

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.~~

e) 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 cinq jours ouvrables à l'avance.~~

~~Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.~~

f) 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 à tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.~~

Article 4 : Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

~~Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.~~

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

~~Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.~~

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

b) Fenêtres, porte fenêtre, châssis et vitres, volets et persiennes

~~Le remplacement des fenêtres, porte fenêtre, 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, le style des fenêtres, porte fenêtre et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.~~

c) Terrasses et balcons

~~Chaque propriétaire à l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.~~

~~Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.~~

~~Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.~~

d) Publicité

~~Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.~~

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

~~Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.~~

~~Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.~~

~~Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les noms et profession 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.~~

e) Location

~~Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et 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 par écrit.~~

~~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 conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, 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 le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).~~

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

~~En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.~~

f) Caves

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

~~Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transaction, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.~~

~~Un copropriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.~~

g) Emplacement de parkings/garages

~~Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à un usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.~~

~~Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.~~

~~Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.~~

~~L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires.~~

~~Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.~~

~~Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.~~

~~Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.~~

h) Animaux

~~Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble un animal domestique.~~

~~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 des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.~~

~~Ce montant sera versé au fonds de réserve.~~

Article 5 : Interdictions

~~Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.~~

Règlement d'ordre intérieur à part

De la Résidence Belle-Rive

Quai de la Boverie, 59-60 à Liège

Décidé par AG du 16.3.2022

Addendum ROI

BELLE RIVE – ACP

Décisions de l'AGO du 16/03/2022

L'Assemblée générale des copropriétaires a décidé lors de l'AGO du 16/03/2022 d'ajouter ces articles au ROI de l'ACP.

8. Rappel et modification des articles du Règlement d'Ordre Intérieur suivants (10.000 Q concernées)

a) Dépôts et encombrement dans les parties communes – évacuation des déchets

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, les paliers et dégagements, ainsi que les halls des caves, devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoique ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement, les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, déchets, sacs poubelles, etc...

b) Emménagements et déménagements

L'emménagement ou le déménagement des meubles ainsi que les objets lourds et volumineux, ne pourra se faire que par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat. Toutes dégradations commises aux parties communes de l'immeuble au cours de ces emménagements ou déménagements seront supportées par celui qui aura ordonné ceux-ci.

Le syndic doit être prévenu des emménagements ou déménagements au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

c) Interdiction des vélos et trottinettes dans les ascenseurs et à l'intérieur de l'immeuble, à l'exception des caves

Il est interdit de faire usage de trottinettes dans les communs intérieurs de la résidence.

Les trottinettes et vélos ne pourront pas transiter dans l'ascenseur ou via la cage d'escalier.

Ceux-ci devront impérativement être stockés dans les caves privatives ou au niveau des carports extérieurs.

d) Sanctions et/ou pénalités

~~L'assemblée décide d'appliquer une indemnité d'emménagement (uniquement) à hauteur de 100 € à porter au fonds de réserve.~~

~~Une pénalité financière de 250 € sera prévue en cas d'infraction au point 8. b) de l'ordre du jour (avec présentation de la facture de location du lift extérieur pour preuve).~~

e) Encombrement des terrasses et balcons

~~Seuls sont autorisés, les jardinières de fleurs et/ou plantes vertes ainsi que les meubles de jardin. Les sacs poubelles ne peuvent être stockés sur les terrasses et balcons sauf si ces sacs sont placés dans des poubelles noires avec couvercle.~~

~~Il est interdit de cuisiner sur les terrasses, balcons, et carports (BBQ, friteuse, etc...).~~

~~Toute modification esthétique des cloisons et garde-corps est interdite (claustres, cloisons en bois, ...).~~

f) Antennes paraboliques

~~Il est interdit de placer une antenne parabolique sur les balcons, terrasses ou sur tout autre endroit visible de l'immeuble~~

Règlement d'ordre intérieur

De la Résidence Belle Rive



Quai de la Boverie, 59–60 à Liège

Il faut choisir

Le présent Règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, il est matérialisé en caractères italiques.

Préalable

SOUS-SECTION VI - DU CARACTÈRE IMPÉRATIF ARTICLE 3.100 DU CODE CIVIL

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les dispositions visées aux 1[°], 2[°] et 3[°] de l'article 3.85 §3 nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

Opposabilité

Article 3.93 §5 du Code civil

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

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la documentation patrimoniale :

1[°] en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au §4 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, §12.

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

A. Obligations légales

Article 3.85 §3- 1° - 2° - 3° du Code civil

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous signature privée. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 §1^{er}, 1°, c ;*
- 2. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;*
- 3. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

a) Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires

est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

b) Procurations - restrictions

Article 3.87 §7 du Code civil

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

La procuration désigne nommément le mandataire et indique expressément la date de l'assemblée générale à peine de considérer que le mandat est inexistant.

 Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

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

Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

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

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

Les instructions éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relève exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire se tient durant la deuxième quinzaine du mois de mars (acte modificatif 28.10.2013) à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

d) Convocations

Article 3.87 §3 du Code civil – extrait :

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

Article 3.87 §3 alinea 3 du Code civil - extrait :

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

Le cas échéant, ceci se voit limité au pli ordinaire ou au courriel.

Article 3.87 §3 du code civil dernier aliénas – extrait :

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

Article 3.87 §3 - alinea 2 du Code civil - extrait :

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

e) Ordre du jour

Article 3.87 §3 - alinea 1 du Code civil - extrait :

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

Article 3.87 §4 Code civil :

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic,

conformément au §3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

f) Procès-verbal & montant des marchés

– Procès-Verbal

Article 3.87 §10 du Code civil :

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

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

Article 3.87 §12 du Code civil :

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, §4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, §1^{er}, alinea 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

– Montant des marchés

Article 3.88 §1^{er} 1° c) du Code civil :

L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2°,



Le montant des marchés voté lors de l'assemblée du a été fixé à 20.000 € et demander plusieurs devis et solliciter les services d'un spécialiste en vue de réaliser les cahiers des charges (PA AG 28.4.2014).

Article 3.89 §5 11° du Code civil :

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

g) Délibération

– Droit de vote

Article 3.87 §6 - 1^{er} alinea du Code civil - extrait :

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix, sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87§7 du Code civil.

Article 3.87 §9 du Code civil :

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

Article 3.87 §5 du Code civil – extrait :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Article 3.87 §6 2e alinea du Code civil – extrait :

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

– Quorum de présence - Deuxième assemblée

Article 3.87 §5 - alineas 2 - 3 & 4 du Code civil :

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

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

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

h) Règles de majorité

– Majorité absolue

Article 3.87 §8 du Code civil :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

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

Article 3.88 §1^{er} 1° b) du Code civil :

L'assemblée générale décide de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2°.

L'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux d'optimisation de l'infrastructure tel que décrits dans l'Article 3.82 §2 - alinea 2 du Code civil.

Article 3.82 §2 - alinea 2 du Code civil - extrait :

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

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » ou « contre ».

– Majorités spéciales & Unanimité

Article 3.88 §1^{er} 1° & 2° du Code civil :

L'assemblée générale décide :

- **À la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées :**
 - a. *de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85, §2 ;*
 - b. *de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2° ;*
 - c. *du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2° ;*
 - d. *moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.*

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

- **À la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :**
 - a. *de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;*
 - b. *de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;*
 - c. *de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;*
 - d. *de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;*
 - e. *de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;*
 - f. *de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinea 4 ;*
 - g. *de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;*
 - h. *de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur*

de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

Article 3.86 §3 du Code civil - extrait :

[...] L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre/cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Article 3.88 §3 alinea 2 du Code civil :

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

- À l'unanimité des voix de tous les copropriétaires

Article 3.87 §11 du Code civil :

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

Article 3.88 2° h) du Code civil – extrait :

[...] La décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

Article 3.88 §3 - 1^{er} alinea du Code civil - extrait :

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1^{er}, alinea 2.

Article 3.97- alinea 3 du Code civil - extrait :

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Article 3.88 §4 du Code civil :

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

- Exception prévue par la loi

Article 3.92 §5 du Code civil :

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

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

Article 3.92 §6 du Code civil :

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

- Nomination

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

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

- Contrat écrit

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

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

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

– **Durée du mandat**

Article 3.89 §1er du Code civil - extrait :

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

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

– **Engagement du syndic**

Article 3.89 §1er du Code civil - extrait :

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

– **Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

Article 3.89 §9 du Code civil :

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

Article 3.89 §7 du Code :

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Article 3.89 §8 du Code civil :

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

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

– **Publicité**

Article 3.89 §2 du Code civil :

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

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

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

Article 3.89 §3 du Code civil :

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

- **Responsabilité – Délégation**

Article 3.89 §6 du Code civil :

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

- **Pouvoirs**

Article 3.89 §5 du Code civil :

* **Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé :**

- 1° *d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° *d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° *d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, §3 ;*

- 4° *de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*
 - 5° *de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;*
 - 6° *de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*
 - 7° *de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;*
 - 8° *de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*
 - 9° *de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;*
- Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables.
- 10° *de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;*

- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;
- 15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, §3, alineas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
- 16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des

copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

***De manière plus spécifiques, le syndic a les pouvoirs suivants :**

*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.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage -ascenseur - 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.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

*Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

*Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, de faire rapport à l'assemblée sur les mesures à prendre pour la défense des intérêts communs et de rendre compte des décisions qu'il aurait été amené à prendre d'urgence.

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



Article 3.93 §3 - alinea 2 du Code civil :

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

CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ & COMMISSAIRE OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

1. Conseil de Copropriété

- Constitution

Article 3.90 §1^{er} du Code civil – extrait :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

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

Article 3.90 §2 - extrait :

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété.

- Mission légale

Article 3.90 §1^{er} du Code civil - extrait :

Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.

- Nomination

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

- Durée du mandat

Article 3.90 §3 du Code civil – extrait :

Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

- Exercice de sa mission

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

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

- Autre mission – Délégation

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

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

- Rapport annuel

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

2. Commissaire ou collège des commissaires

- Désignation

Article 3.91 du Code civil :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

– Candidature

À défaut de candidature de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

– Compétences – mission – rapport

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit doit être adressé au moins 8 jours avant de la date prévue de l'assemblée en vue d'y être présenté.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

B. Dispositions particulières de l'immeuble

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se fassent suivant la notion juridique de personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »).

La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

En cas de contradiction entre le R.O.I. repris initialement aux statuts et le R.O.I. propre à la copropriété, les dispositions figurant à ce dernier primeront.

C. Protection des données à caractère personnel

Les données personnelles confiées par les propriétaires, titulaires de droits réels, locataires et/ou plus généralement par tout occupant de l'immeuble à l'ACP, le sont dans le strict respect des principes du Règlement général sur la protection des données.

Leur usage est uniquement destiné au bon fonctionnement de l'ACP et elles ne seront, en aucun cas, vendues et/ou transmises à des personnes et/ou des organismes à des fins totalement étrangères à la bonne tenue et à la gestion de l'immeuble. Elles ne pourront d'avantage être utilisées par un des titulaires des données à des fins privées à l'égard d'un autre titulaire.

Les données sont conservées par l'ACP et chaque membre s'astreint à un strict devoir de confidentialité (hors obligations légales ou contractuelles).

Chaque titulaire des données personnelles dispose du droit d'effacement, de rectification ou encore d'opposition dans la mesure où l'exercice de ces droits ne soit pas contradictoire avec une obligation légale.

Toute demande et/ou sollicitation quant aux données personnelles peut être adressée au Président de la dernière assemblée de l'ACP agissant en qualité de responsable du traitement des données à caractère personnel.