



**Association des Copropriétaires de la Résidence d'Anjou sise à Liège Boulevard Piercot 31 ayant son siège à 4000 Liège, boulevard Piércot 31.**

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE  
Le \$.

Par devant Nous, Maître Audrey PETERS, Notaire à Grâce-Hollogne.

**A COMPARU**

L'Association des Copropriétaires de la Résidence d'Anjo, ayant son siège à 4000 Liège, boulevard Piercot 31, titulaire du numéro d'entreprise 0884.949.311.

Représentée et autorisée par son syndic, en vertu de l'assemblée générale du \$ dont une copie du procès-verbal restera annexée au présent acte :

La société anonyme « GROUPE ADK », dont le siège est établi à 4020 Liège, rue des Fories, 2, enregistrée sous le numéro d'entreprise 0417.254.111, représentée par \$\$ son administrateur délégué, Monsieur AENDEKERK Jean Jacques Emile Robert Yves, né à Liège, le vingt-huit mai mil neuf cent cinquante-trois, domicilié à 4053 Embourg, Rue du Baileux 11.

Agissant conformément à l'article 14 des statuts, nommé aux fonctions d'administrateur aux termes de l'assemblée générale du \$ et aux fonctions d'administrateur délégué aux termes du conseil d'administration du \$, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du \$ suivant sous le numéro \$, dont le mandat a été renouvelé par décision du \$, publiée aux annexes du Moniteur belge du \$, sous le numéro \$.

**EXPOSE PRELABLE**

Le syndic nous déclare que :

- 1° L'acte de base a été dressé par Maître Adolphe DETIENNE, Notaire à Liège et Maître Léopold de TERWANGNE, Notaire à Ans, en date du vingt et un septembre mil neuf cent soixante, acte auquel il est annexé une copie des plans de l'immeuble. Par suite de cet acte de base, le bien ci-après décrit a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.
- 2° Un acte de base modificatif a été reçu par Maître Roger MOTTARD, Notaire instrumentant, en date du cinq octobre deux mil douze transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le neuf octobre suivant, dépôt n°8342 contenant notamment une refonte complète en vue d'une mise en concordance avec la loi du deux juin deux mil dix.
- 3° Un acte de base modificatif a été reçu par Maître Roger MOTTARD, Notaire instrumentant, en date du quinze septembre deux mil quatorze, contenant notamment trois modifications sont insérés dans le présent acte.
- 4° Il convient de se référer audit acte de base du Notaire DETIENNE pour ce qui concerne, l'origine de propriété.
- 5° Le présent projet d'acte a été soumis à l'approbation de l'assemblée générale de la résidence Anjou aux termes d'une assemblée générale tenue en date du \*\*\*. Le présent acte de modification des statuts a été accepté à \*, dès lors, la quote-part des voix est rencontrée conformément au prescrit légal. Une copie du procès-verbal de ladite assemblée restera

annexée au présent acte afin d'être enregistrée avec lui.

6° Cet exposé fait, l'association des copropriétaires requiert du notaire instrumentant d'acter la modification de l'acte de base dont question ci-avant conformément au vote de l'assemblée générale dont question ci-avant.

Afin d'éviter des problèmes d'application et d'interprétation de l'acte de base, le texte suivant annule et remplace celui du vingt et un septembre mil neuf cent soixante.

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings.

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

Le syndic de la copropriété nous a ensuite remis, pour être annexés au présent acte, les documents suivants :

- les plans modificatifs de l'immeuble concernant la modification de la conciergerie en un garage avec étage ;
- la copie du procès-verbal de l'assemblée extraordinaire du quatre septembre deux mil douze.

Ces plans et copie du procès-verbal demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

#### **Mise à jour complète des statuts**

La présente version des statuts est une version consolidée par rapport à la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, la loi du 15 mai 2012 modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété et la mise à jour de la loi du 18 juin 2018 ainsi que celle du 04 février 2020.

Les présents statuts sont régis par les dispositions des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Les présents statuts, et le règlement d'ordre intérieur sous signature privée qui les accompagne, remplacent intégralement les anciens statuts et règlement d'ordre intérieur.

#### **Servitudes :**

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés et aux plans annexés à l'acte de base précité du vingt et un septembre mil neuf cent soixante, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

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

### **Statuts et règlement d'ordre intérieur : notions générales**

#### **1. Statuts**

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que dans le respect des majorités prévues par la loi. Ces statuts sont rendus opposables à tous par la transcription hypothécaire.

a) Acte de base

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.

b) Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété comprend :

a. 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 ;

b. les critères 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.

2. Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur concerne, quant à lui, les règles de fonctionnement de la copropriété, la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie commune.

Ce règlement n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée. Il 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 des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés ;

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 renou 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.

Ce règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

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

### **Ville de LIEGE - Cinquième division**

Un immeuble à appartements multiples dénommé « Anjou », sis boulevard Piércot 31, cadastré ou l'ayant été section B, sous le numéro 476 B 23 §.

### **PLANS DE LA RESIDENCE.**

L'acte de base précité comprenait, en annexe, une copie certifiée conforme par leur

auteur, monsieur l'architecte ABRAHAMS, des plans ci-après relatifs à l'immeuble à édifier :

Plan du sous-sol

Plan du rez-de-chaussée

Plan d'un étage-type, un à six

Plan du septième étage, édifié en retrait

Plan des façades et coupe et plan de la façade.

En complément des plans précités, le syndic requiert le Notaire soussigné d'annexer au présent acte un exemplaire du plan établi par l'architecte Emilie GILLIARD, de Liège, en date du premier décembre deux mil onze. Ce plan concerne la réaffectation d'une conciergerie en garage privé.

La transformation de la conciergerie en garage privé a été votée par la décision de l'assemblée générale en date du premier décembre deux mil onze.

Un permis d'urbanisme prévoyant la réaffectation d'une conciergerie en garage privé a été octroyé par la ville de Liège en date du 09/03/2012, référence 78944.

#### **DESCRIPTION DE LA RESIDENCE :**

D'après les plans susvisés, la résidence ANJOU comprendra :

##### **EN SOUS SOL :**

#### **1- Des parties communes à l'ensemble de la résidence, définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment :**

L'ascenseur, sa machinerie et sa cage, la cage d'escaliers, les couloirs, accès et dégagements, le local vide poubelles, le local pour compteurs d'eau et de gaz, le local de la cabine à haute tension et le local des compteurs électriques, le local de la chaufferie avec ses installations, le local au combustible, la cave de l'ancienne conciergerie et un local réserve.

#### **2- Des parties privatives étant :**

Quinze caves destinées à dépendre respectivement des appartements résidentiels des étages, comme précisé ci-dessous.

##### **AU REZ DE CHAUSSEE :**

#### **1- Des parties communes à l'ensemble de la résidence définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment :**

L'assise, la voûte et les murs du porche carrossable et la rampe donnant accès aux garages, la cour commune servant d'aire de manœuvre aux usagers des garages, l'entrée, le hall d'entrée, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les dégagements, le garage pour voitures d'enfants et vélos un réduit situé dans le porche d'accès aux garages.

#### **2- Des parties privatives étant :**

##### **A front du boulevard Piércot :**

Un appartement à usage commercial ou de bureaux pouvant être également affecté à un cabinet médical, d'une superficie d'environ cent dix mètres carrés cinquante-trois centimètres carrés plus treize mètres carrés nonante-cinq décimètres carrés pour la cour privative en dépendant comprenant en propriété privative et exclusive :

Entrée particulière à front du boulevard Piércot, hall d'entrée, salle d'attente, local secrétariat en façade, lavatory, dégagement, un vaste local à l'arrière à aménager suivant les besoins du propriétaire et donnant sur la cour privative dépendant de cet appartement.

##### **Dans le fond de l'immeuble :**

Six garages privés numérotés I, II, IV, V et VI donnant de part et d'autre sur la cour commune leur servant d'aire de manœuvre ainsi que le garage numéro VII qui était repris à l'ancien acte de base comme conciergerie et dont question au plan ci-annexé. Ce garage numéro VII est composé du garage proprement dit au rez-de-chaussée et de deux pièces de rangement au

premier étage.

**A CHACUN DES ETAGES UN A SIX INCLUS :**

**1- Des parties communes à l'ensemble de la résidence définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment :**

Les paliers d'accès, les cages d'escaliers, la cage d'ascenseur.

**2- Des parties privatives étant :**

Deux appartements identiques dénommés appartements A et B, situés respectivement côté gauche et côté droit face à l'immeuble, d'une contenance approximative de quatre vingt mètres carrés soixante-quatre décimètres carrés à laquelle s'ajoutent :

Pour l'appartement A du premier étage, la surface des terrasses et balcons en dépendant soit quinze mètres carrés trente décimètres carrés; pour l'appartement B du premier étage, la surface des terrasses et balcons en dépendant soit vingt-trois mètres carrés septante-huit décimètres carrés pour les appartements A des étages deux et suivants, la surface des terrasses et balcons en dépendant, soit neuf mètres carrés trois décimètres carrés et pour les appartements B de ces étages la surface des terrasses et balcons en dépendant soit huit mètres carrés trente-quatre décimètres carrés.

Chacun de ces appartements comporte en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, sas d'accès, cuisine avec balcon et living en façade boulevard Piérot, débarras, lavatory, salle de bain et deux chambres à coucher donnant sur façade postérieure et dotées d'une terrasse avec armoires. En sous-sol : une cave.

**Observation :**

Les appartements constitutifs d'un étage peuvent être réunis et être traités en un appartement unique. A ce sujet, il est précisé que les deux appartements du troisième étage ont été réunis en un seul appartement.

Comme il ressort des contenances ci-dessus exprimées, les appartements type A et B du premier étage disposent en façade arrière de terrasses plus étendues que celles dont disposent les appartements des étages supérieurs.

**AU DERNIER ETAGE EDIFIE EN RETRAIT :**

**1. Des parties communes étant :**

Le palier d'accès, les dégagements, les cages d'escaliers et d'ascenseur, la zone de retrait des constructions, constituant pour partie, la toiture de l'immeuble.

**2. Des parties privatives étant :**

Un appartement résidentiel comportant : hall d'entrée, dégagements, salon et salle à manger en façade, office, cuisine et deux chambres à coucher sur façade postérieure, lavatory, salle de bain et débarras. En sous-sol: trois caves portant toutes trois le numéro sept, au plan du sous-sol, précité.

Cet appartement, d'une contenance approximative de cent trente mètres carrés soixante-trois décimètres carrés, surface des terrasses non comprise, bénéficie à titre de droit réel et de servitude perpétuelle, de la jouissance exclusive de la terrasse dallée, avec garde corps en fer forgé formée par la zone de retrait des constructions, terrasse qui constitue pour partie la toiture de l'immeuble.

Le propriétaire de cet appartement sera responsable de l'entretien courant de cette terrasse-toiture ; il devra veiller strictement à ne rien faire qui puisse nuire à son étanchéité, ce dont il serait responsable, étant stipulé cependant qu'en cas d'usure normale, le remplacement ou l'entretien de la chape étanche et du revêtement de cette terrasse, se fera aux frais de la copropriété.

#### Réunion des parties communes

Il est ici spécifié que le programme de construction de la Société Anonyme « SOLICO », pourrait comporter dans l'avenir l'édification d'immeubles à appartements joignant la résidence Anjou.

La Société « SOLICO » s'est réservée, dans l'ancien acte de base, le droit, tant pour elle même que pour ses ayants cause et de faire communiquer entre elles telles parties communes, de manière à en faire un usage commun.

Elle déterminera dans ces cas, la répartition entre tous les usagers des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'usage commun.

#### **DIVISION DE LA RESIDENCE**

La résidence Anjou comporte des parties privatives dont chaque acquéreur a la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées, appartement du rez-de-chaussée, appartements résidentiels des étages et garages.

#### **QUOTES-PARTS AFFERENTES A CHAQUE PROPRIETE PRIVATIVE DANS LA COPROPRIETE DE LA RESIDENCE :**

En vue de la réalisation en propriétés distinctes des appartements et garages constitutifs de la Résidence ANJOU, celle-ci est divisée en parties privatives et en parties communes.

##### LES PARTIES PRIVATIVES consistent en :

- les six garages du groupe de garages ;
- l'appartement du rez-de-chaussée ;
- les douze appartements résidentiels des étages ;
- l'appartement constitutif du septième étage.

Chaque partie privative, appartement et garage, comporte en propriété privative et exclusive, les locaux qui la constituent et en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

##### LES PARTIES COMMUNES.

Suite à la création d'un garage privatif au lieu et à la place de la conciergerie, partie commune, comme dit ci-avant, les parties communes anciennement calculées en dix millièmes, seront dorénavant calculées et divisées en dix mille cent cinquante/dix mille cent cinquantièmes (10.150/10.150èmes) et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

Les quotes-parts dans la copropriété de la résidence Anjou afférentes à chaque propriété privative sont déterminées forfaitairement par la Société « SOLICO », comparante à l'acte de base initial et adaptée par l'assemblée des copropriétaires du quatre septembre deux mil douze suite à la transformation de la conciergerie en garage comme suit :

A chacun des garages numérotés I, II, IV, V et VI : cent dix-sept/dix mille cent cinquantièmes (117/10.150èmes), ensemble : cinq cent quatre vingt-cinq/dix mille cent cinquantièmes : **585/10.150èmes**

Au garage numéroté VII : cent cinquante/dix mille cent cinquantièmes : **150/10.150èmes**

A l'appartement du rez-de-chaussée : huit cent cinquante-huit/dix mille cent cinquantièmes : **858/10.150èmes**

A chacun des douze appartements des étages un à six inclus : six cent vingt huit/dix mille cent cinquantièmes (628/10.150èmes), ensemble : sept mille cinq cent trente-six/dix mille cent cinquantièmes : **7536/10.150èmes**

A l'appartement du septième étage : mille vingt et un/dix mille cent cinquantièmes :  
**1.021/10.150èmes**

Total : Dix mille cent cinquante/Dix mille cent cinquantièmes :  
**10.150/10.150èmes**

#### **VALEUR RESPECTIVE DES LOTS PRIVATIFS**

La quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée par référence au précédent acte de base de l'immeuble précité et conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente au garage qui remplace l'ancienne conciergerie, dont question au plan ci-annexé, a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé établi par Maître Roger MOTTARD, Notaire instrumentant.

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 des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessous, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La nouvelle répartition des quotes-parts de copropriété entre les parties modifiées sera fixée, en tenant compte de la valeur respective des lots privatifs, laquelle sera elle-même fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier (Art. 3.85, § 1er, alinéa 2 du Code civil), aux termes d'une décision de l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (Art. 3.88 § 3, alinéa 1 du Code civil) ou à la majorité qualifiée dans le cas prévu à l'article 3.88 § 3, alinéa 2 du Code civil, et sera constatée par un acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **RESERVE DE LA MITOYENNETE**

Dans le précédent acte de base précité, la Société Anonyme « SOLICO » s'est réservée la mitoyenneté des murs pignons de la RESIDENCE, laquelle mitoyenneté est donc restée sa propriété.

#### **RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE**

Tous les copropriétaires de la résidence Anjou se cèdent mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière pour donner à la division de l'immeuble sa base légale.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, à l'appartement ou au garage dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de la résidence.

Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence la division de la résidence Anjou en parties communes et en parties privatives.

#### **DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES :**

En raison du fait que les appartements sont nettement distincts du groupe de garages édifié dans le fond de l'immeuble, les parties communes sont divisées en parties communes à



l'ensemble de l'immeuble et en parties communes, soit au groupe des garages, soit aux appartements du rez-de-chaussée et des étages de l'immeuble.

Cette discrimination est donnée uniquement en vue de déterminer la répartition des charges communes à l'ensemble de l'immeuble, afférentes aux appartements du rez-de-chaussée et des étages et au groupe des garages.

Seront à cette fin, plus spécialement considérées comme choses communes :

**AU GROUPE DE GARAGES :**

L'accès carrossable, la rampe d'accès, l'aire de manœuvre, les installations et canalisations d'aération, d'éclairage et d'eau, les toitures du groupe.

**AUX APPARTEMENTS DU REZ-DE-CHAUSSEE ET DES ETAGES :**

l'entrée et le hall d'entrée, les cages d'escaliers et d'ascenseur, l'ascenseur, les parlophones et sonneries, le chauffage et ses installations, les installations et conduites d'eau, de gaz et d'électricité de cette partie de l'immeuble si elle dispose d'installations propres.

**A L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE :**

1) Les ouvrages exécutés sur le terrain tels que : les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et de refend, les toitures, le porche, et la rampe d'accès aux garages, le hall d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseur, les dites cages, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, d'électricité, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des WC, les gaines de cheminées, les gaines à ordures, le local vide-poubelles, les cages d'aération, la cour commune et tous les locaux d'usage général.

2) Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas propriété de l'administration productrice ; les locaux aux compteurs.

3) Les locaux du chauffage central avec leurs installations.

En conformité de l'article 3.84, § 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

**DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES :**

Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de l'appartement ou du garage à l'exclusion des parties communes et notamment : les planchers, parquets et revêtements les portes toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations sanitaires d'éclairage et de chauffages leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires, penderies, les parquets les plafonnages des plafonds avec leur décoration, les parties vitrées des portes intérieures, des fenêtres intérieures et des chambres et les vitrines et portes d'entrée, et en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements et des garages et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

Les murs et cloisons intérieurs, les plafonds et plafonnages, bien que parties constitutives des appartements, rentrent au seul point de vue des travaux dans la catégorie des travaux de gros œuvre et ne peuvent donc être considérés comme du parachèvement privatif.

**TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**CHAPITRE I : DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES :**

**Article 1 : Destination des locaux :**



A l'exception de l'appartement du rez-de-chaussée dont la destination est ci-devant spécifiée, la partie résidentielle de l'immeuble est destinée à servir de « résidence privée » ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers », lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que sa destination même cherche à éviter.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;
- aucun dépôt de marchandises, sauf dans l'appartement commercial du rez-de-chaussée et seulement pour le stock et les marchandises inhérentes et nécessaires à l'exercice du commerce y exploité ;
- aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ou aux copropriétaires ;
- aucun moteur à l'intérieur des appartements d'habitations autres que ceux destinés à l'usage ménager lesquels devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite ;
- aucune pension de familles aucune location professionnelle de meublés ;
- aucune réunion publique ou syndicale ;
- aucun débit de boissons ;
- aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat ; aucun institut de culture physique, de gymnastique ; aucun professorat de chant, d'instrument de musique, ou de danse ;
- aucun salon de coiffure, institut de beautés de massage ou similaire ;

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

Les médecins ne sont pas admis à exercer leur profession dans l'immeuble, sauf dans la propriété privative du rez-de-chaussée sans autorisation de l'assemblée générale donnée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'exercice de professions libérales est autorisé, pour autant que cet exercice ne nécessite que l'occupation d'un personnel très réduit et que les locaux utilisés à cet effet ne soient pas accessibles au public.

Le présent règlement proscriit d'une manière définitive, dans l'appartement du rez-de-chaussée, l'exercice de commerces susceptibles de répandre des odeurs désagréables. Les propriétaires ou occupants de cet appartement du rez-de-chaussée auront en outre l'obligation de maintenir celui-ci dans un état de belle présentation et de propreté parfaites en vue maintenir au complexe son caractère d'immeuble de belle tenue.

## **Article 2 : Jouissance des parties privatives :**

### **a) Principes :**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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.

### **b) Distribution intérieure des lots :**

Il peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses lots, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients, qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les propriétés privatives des autres propriétaires le tout sous réserve de l'accord d'un architecte d'après ses plans et sous ses

directives.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété privative, aucune modification aux choses communes, sauf à conformer à l'article 5 ci-dessous.

c) Réunion et division des parties privatives :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis de réunir ou diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

d) Installation particulières :

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de T.S.F. ou de télévision. Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues au présent article seront observées.

En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de radio et de télévision, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appareils ménagers utilisant le courant électrique devront être munis d'un dispositif de déparasitage effectif.

**Article 3 : Limites de la jouissance des parties privatives :**

a) Style et harmonie :

Ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise soit à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties communes, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives.

Les travaux relatifs aux parties privatives 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.

Il en sera ainsi notamment des halls et entrées, du porche d'accès, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnet des terrasses et de toutes les parties visibles du boulevard Piérot et cela même en ce qui concerne la peinture.

b) Caves :

La cave destinée à chacun des appartements résidentiels des étages est propriété privative. L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis, sans qu'il en résulte un changement dans les quotes-parts afférentes à l'appartement affecté par ces aliénations ou échange, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

c) Garages :

En cas d'aliénation d'un garage, un droit de préférence à prix égal sur tout autre amateur est réservé aux propriétaires sauf dans le cas où l'emplacement est réalisé avec un appartement. Il en sera de même en cas de location.

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

**Article 4 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble :**

Les biens en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire.

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour la quote-part afférente à chacune d'elles.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur une propriété privative grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

#### **Article 5 : Modifications aux parties communes :**

Les travaux de modification aux parties communes, même à l'intérieur de leur élément privatif, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

#### **Article 6 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :**

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance 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. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles 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 opérateur de service d'utilité publique concerné.

## **CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :**

### **Article 7 : Dénomination - Siège :**

L'association des copropriétaires est dénommée « Association des Copropriétaires de la Résidence d'Anjou sise à Liège Boulevard Piercot 31 ». Elle a son siège 4000 Liège, boulevard Piercot 31. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise 0884.949.311.

### **Article 8 : Personnalité juridique - Composition :**

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30 du Code civil, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

### **Article 9 : Dissolution - Liquidation :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

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

**Article 10 : Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :**

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

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

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.

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

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

**Article 11 : Solidarité divise des copropriétaires :**

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 son alinéa 1<sup>er</sup>, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

**CHAPITRE III : CHARGES COMMUNES - REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES :**

Principe :

Conformément à l'article 3.81 du Code civil, les charges communes sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité.

**Article 12 : Détermination des charges communes générales :**

Sont rangées, les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives, dans les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble et supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun, compte tenu cependant des dispositions de l'article relatives à la répartition des frais de chauffage :

- 1) les dépenses et frais d'entretien de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble ;
- 2) les frais d'administration et de gérance, les frais d'assurance de l'immeuble, le chauffage, l'électricité, l'eau ;
- 3) les charges de chauffage et les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations ;
- 4) les charges d'éclairage et d'entretien des escaliers, cages d'escaliers, paliers d'accès et dégagements y compris le hall d'accès, les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparations et d'assurance de l'ascenseur, étant fait observer que l'appartement du rez-de-chaussée n'intervient pas dans la catégorie des dépenses reprises ci-dessus sous le présent alinéa 4 ;
- 5) les consommations d'eau pour les parties communes ;
- 6) les frais d'entretien et de réparation des autres parties communes.

**Article 13 : Répartitions des charges communes :**

Les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble se répartissent en principe et sauf les exceptions prévues au présent règlement, entre les copropriétaires, proportionnellement au nombre des quotes-parts que chacun possède dans la copropriété étant stipulé toutefois que les propriétaires de garage n'interviennent pas comme tel dans les dépenses communes à la partie résidentielle de l'immeuble mais qu'ils supportent exclusivement les frais d'entretien et de réparation du groupe de garage et de ses accès les frais d'entretien et de réparation ou de renouvellement des toitures du groupe ainsi que les frais de nettoyage et d'assurance de celui-ci.

**Article 14 : Consommations individuelles - Compteurs :**

En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité, de calories quelconques et autres pour le chauffage central, s'il est placé des décompteurs de calories, et d'énergie quelconque et autres, sont payées par le propriétaire. Des branchements avec compteur seront établis dans chaque propriété privative pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de fluide.

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

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général réglée par les soins du syndic et répartie par ce dernier entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.

Le groupe de garages dispose de compteurs distincts de ceux de la résidence pour l'eau et l'électricité. Les consommations accusées par ces compteurs seront supportées exclusivement par les copropriétaires des garages.

En ce qui concerne spécifiquement le garage numéro VII, le propriétaire a l'obligation d'installer son propre compteur pour ses consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité et d'en avertir le syndic.

**Article 15 : Répartition des frais de chauffage :**

Les frais de chauffage visés au présent article portent uniquement sur les achats de combustible (mazout).

Ces achats sont faits par le syndic, ainsi que les paiements en résultant.

Le syndic répartit le montant de ces achats comme suit :

A) 30% au prorata de la superficie, terrasses non comprises de chaque appartement, suivant indication de l'architecte.

Ces 30% se justifient comme suit :

- 20%, en déperdition des calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs des chaudières et des calories perdues dans la cheminée ;
- 10% affectés au chauffage des parties communes, hall d'entrée, cage d'escaliers et colonnes communes montantes et descendantes traversant les parties privatives.

B) 70% au prorata des indications relevées aux compteurs de chaleur.

La consommation en fluide électrique alimentant les appareils divers de la chaufferie (brûleurs et circulateur) est enregistrée par le compteur commun de force motrice qui enregistre également la consommation des moteurs d'ascenseur.

La même répartition est établie pour la consommation d'eau servant à l'alimentation des chaudières et au remplissage de l'installation entière.

Pendant la période de chauffage et notamment pendant les périodes d'hiver et de froid, les occupants devront veiller à maintenir dans les locaux une température normale et maintenir en conséquence, suffisamment de radiateurs ouverts.

En ce qui concerne le garage numéro VII, si le propriétaire souhaite maintenir le système de chauffage actuellement en place, il devra munir le(s) radiateur(s) de calorimètre(s) approprié(s) après accord du syndic.

**Article 16 : Les charges particulières aux garages :**

Sont supportés exclusivement par les propriétaires des garages, chaque garage intervenant proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée dans l'acte de base.

Les frais supplémentaires de l'assurance de l'immeuble résultant de l'existence du groupe des garages,

Les frais d'entretien, de conservation et de réparation du groupe des toits de celui-ci, du porche et de la rampe d'accès et de la porte ou volet d'entrée.

**Article 17 : Les charges du personnel d'entretien et du nettoyage :**

Les charges du personnel d'entretien et du nettoyage des parties communes se répartissent entre les copropriétaires des appartements résidentiels des étages, chaque propriété privative intervenant pour une part égale.

L'appartement du rez-de-chaussée intervient dans ces charges pour une quote-part égale au quart de celle d'un appartement résidentiel.

Chaque garage intervient pour une quote-part égale au cinquième de celle d'un appartement résidentiel.



Le syndic de la résidence assure l'engagement, la surveillance et le congédiement du personnel d'entretien, règle ses attributions et missions et répartit les charges de ce personnel entre les propriétaires intéressés.

**Article 18 : Répartition des dépenses du téléphone :**

Chaque propriétaire d'appartements est libre de se relier, ou non, au tableau de l'immeuble ou directement au réseau général, en supportant lui-même les frais correspondants. Une prise de téléphone-Etat est prévue dans chaque appartement.

Dans le cas de l'installation d'un appareil du type taximètre, les communications individuelles se règlent immédiatement par les intéressés au prix fixé par le syndic. Les frais d'installation de l'appareil et autres frais que les communications rentrent dans les charges communes et sont supportés par tous les copropriétaires d'appartements proportionnellement à leurs parts dans les charges fixées à l'article 13.

**Article 19 : Répartition des charges d'impôts :**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans le bien commun.

**Article 20 : Responsabilité civile et autres charges :**

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale toutes les charges de l'immeuble sont supportées, compte tenu des dispositions des articles 12 et suivants du présent règlement en ce qui concerne les charges, par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun, pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit ci-avant.

**Article 21 : Charges - ou augmentation des charges :**

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Article 22 : 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 rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux 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-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

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

**Article 23 : Recettes au profit des parties communes :**

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 les charges communes.

**Article 24 : Cession d'un lot :**

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

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 du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, 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 visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil ;
- 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 en vertu du présent paragraphe et du paragraphe b) du présent article ;
- 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 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 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 copropriétaire sortant avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

**b) Obligations du notaire :**

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe a) du présent article :

- 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 avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que le contrat sous signature privée 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 copropriétaire entrant.

A 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 :

Sauf clause contraire 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 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 du contrat et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la 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 ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;
- 2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association ;
- 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, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code civil.

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 résultant 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 sortant.

e) Arriérés de charges :

Lors de la passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1<sup>er</sup> à 3 du

Code civil. 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 avisera le syndic par envoi recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

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

**Article 25 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :**

1. Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il est constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotes-parts dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

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

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur la base d'une évaluation et réclamé par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

2. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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.

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

**Article 26 : 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.

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

- a) A assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

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

- b) A obtenir du juge, si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux soit donné en

location, une autorisation, au nom de l'association des copropriétaires, de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 3.94 du Code civil, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

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) A 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 27 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :**

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

Ces comptes annuels sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic et au conseil de copropriété les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant et désigner à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés un ou plusieurs commissaires aux comptes.

#### **CHAPITRE IV : TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN :**

##### **Article 28 : Généralités :**

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

##### **Article 29 : Genre de réparations et travaux :**

Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence, seront classées en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

##### **Article 30 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

##### **Article 31 : Autres réparations ou travaux :**

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relèvent de la mission du syndic

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relèvent de la mission du syndic.

#### **Article 32 : Servitudes relatives aux travaux :**

Les copropriétaires devront donner accès par leurs propriétés pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes : ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations des communes traversant les locaux ou parties privatives dépendant de la propriété de chaque propriétaire.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé pour les appartements du premier juillet au premier octobre.

Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou le crépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Les frais de peinture ou le crépissage des façades sont considérés comme "charges communes".

### **CHAPITRE V : ASSURANCE ET RECONSTRUCTION**

#### **Article 33 : Généralités :**

- 1) L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants agréés par celle-ci.
- 2) L'assurance tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires et par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

La police à souscrire tiendra éventuellement compte des risques résultant de l'existence des garages et les surprimes qui en découleront seront à charge des propriétaires intéressés.

- 3) Le syndic devra faire, quant à l'assurance de la résidence Anjou, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun.

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

#### **Article 34 : Types d'assurances :**

- I. 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.

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

**Article 35 : Exemple :**

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

**Article 36 : Surprime :**

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

**Article 37 : Assurance mobilier :**

Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement son mobilier à ses frais, à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions de gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage.

Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier dès toute demande du syndic.

**Article 38 : Sinistres :**

En cas de sinistres les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence de deux copropriétaires et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans des conditions à déterminer par cette assemblée,

**Article 39 : Affectation des indemnités :**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée dans l'acte de base.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leur part dans le bien ; commun fixée dans l'acte de base.

b) Si le sinistre est total :



Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction totale de l'immeuble ou sa démolition.

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront 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 parts dans le bien commun fixées dans l'acte de base.

#### **Article 40 : Assurances individuelles complémentaires :**

Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs propriétés privatives, il leur appartient de les assurer à leurs frais à la compagnie assurant l'immeuble; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

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

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

#### **Article 41 : Assurance accidents :**

1) Une assurance devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger; cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Les charges de cette assurance dont le montant sera fixé par l'assemblée générale, incomberont aux copropriétaires des appartements des étages.

Les primes seront payées par le syndic et supportées dans la proportion des quotes-parts de chacun des propriétaires de ces appartements dans les charges prévues ci-avant.

2) Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents de travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

3) Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur contre tout accident, pouvant survenir dans des parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque. Elle sera contractée par tous les copropriétaires et fera partie des charges communes. Il sera également contracté une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des

copropriétaires envers les tiers chacun des copropriétaires étant considéré comme tiers vis à vie des autres copropriétaires à raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble.

Les montants de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes des polices prévues au présent article seront payées par le syndic et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun fixées dans l'acte de base.

## **CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :**

### **Article 42 : 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 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. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

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.

Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1<sup>er</sup>, 2°, h) du Code civil, et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

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 octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

#### **b) Par un copropriétaire :**

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

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

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.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5 de l'article 3.92 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité des 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 se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Sauf dans le cas visé au paragraphe 9, alinéa 5 de l'article 3.92 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

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

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

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

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

c) Par un occupant :

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 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 de son 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'article 3.93, § 5, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

**DISPOSITIONS FINALES**

## **RENOI AU CODE CIVIL**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont, de plein droit, remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

## **DISPOSITIONS GENERALES.**

Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, devra être inséré 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.

Cependant, il est possible de ne pas insérer le règlement dans les contrats, s'il y est déclaré que chaque partie en a parfaitement connaissance et qu'elles 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.

## **TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE**

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

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente est expressément dispensé de transcrire les annexes au présent acte.

## **CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le notaire soussigné atteste et certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties aux présentes, sont conformes au registre national des personnes physiques.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Les parties autorisent expressément le notaire soussigné à faire mention de leur numéro national et de leur état civil dans le présent acte.

Le notaire soussigné atteste et certifie les intitulés de comparution des sociétés parties aux présentes et la justification des pouvoirs des signataires sur base d'une consultation des Annexes du Moniteur belge.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en leur demeure ou siège respectif susindiqué.

## **DROITS D'ECRITURE**

Les droits d'écriture s'élèvent à cent euros (100,00€)

## **LOIS ORGANIQUES DU NOTARIAT**

Le Notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au Notaire par les lois organiques du Notariat. Ces dispositions exigent du Notaire lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du Notaire que d'autres conseillers juridiques.

Le Notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le Notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

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 Grâce-Hollogne, en l'étude, date que dessus;

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte pour l'avoir reçu le \$, soit au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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.

• Le syndic :

•Notaire Audrey PETERS

Réf. compt. : C2140126

Annexes: copie du PV de l'assemblée du \$