

1. Coordination des statuts par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 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 De Laveleye

Rue des Vennes 159 - 4020 Liège 2

BCE 0850.881.624

TABLE DES MATIÈRES

Acte de base.....	9
CHAPITRE I - Exposé préalable.....	11
Origine de la propriété.....	12
– Remarque	13
Conditions spéciales.....	13
CHAPITRE II - Acte de base	13
SECTION I - Division de l'immeuble.....	15
SECTION II - Plans de l'immeuble	15
SECTION III - Description et composition de l'immeuble.....	16
– I - Au niveau du sous-sol.....	16
– II - Au niveau du rez-de-chaussée	16
– III - Au niveau des étages de un à huit inclus	17
– IV - Au niveau du neuvième et dernier étage en retrait	20
– V - Au niveau de la toiture.....	20
SECTION IV - En général DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES-CAVES – SERVITUDES	20
– CAVES.....	22
– SERVITUDES	23
C. Emplacements pour voitures.....	24
– J. Canalisations	25
SECTION V - RÉUNION ET DIVISIONS DE BIENS PRIVATIFS	26
SECTION VI - RÉUNION DE PARTIES COMMUNES.....	26
SECTION VII - Détermination des quotités dans les parties communes générales attachées aux biens privatifs.....	27
SECTION VIII - Bail emphytéotique – Locaux compteurs et téléphone - Droit pour le constructeur de modifier l'emplacement de biens communs ou privatifs	30
– Locaux compteurs et téléphone en cave et éventuellement cabine à haute tension	31
– O. MODIFICATIONS EN COURS DE CONSTRUCTION	31

CHAPITRE III – Règlement général de copropriété – Acte de base – Règlement d'ordre intérieur	32
SECTION I – Principe.....	32
SECTION II – Dérogations – Extensions	37
– A. Conditions et charges.....	37
– B. Prix de l'entreprise Hausse éventuelle	38
– C. Taxe de bâtisse	39
– D. Rez-de-chaussée	39
– E. Appartements des étages.....	40
– F. Usage des droits de propriété	40
– CHAPITRE IV - G. Réserve de mitoyenneté.....	40
– H. Gestion	41
– I. Foyers ouverts	42
– J. Canalisations	42
– K. Assurances.....	42
– L. Ascenseurs	42
– M. Bail emphytéotique.....	43
– N. Caves	43
– O. Modifications en cours de construction.....	44
– P. Trottoirs et bordures	44
– Q. Antennes télévision et radio Une seule antenne collective est admise	44
– R. Fuel lourd.....	44
– S. Retard de paiement	44
– T. Raccordements – Compteurs	45
– U. Locaux compteurs et téléphone en cave et éventuellement cabine à haute tension	45
CHAPITRE IV V - Dispositions diverses.....	45

A. Renonciation à accession.....	45
B. Servitudes.....	45
C. Emplacements pour voitures.....	45
D. Conciergerie.....	46
E. Rez de chaussée commercial ou professionnel.....	46
F. Élection de domicile	47
G. Frais.....	47
Règlement général de copropriété.....	49
CHAPITRE I - Exposé.....	50
Article premier.....	50
Article 1.....	50
– SERVITUDES	50
C. Emplacements pour voitures.....	51
– J. Canalisations	52
Article 2.....	53
CHAPITRE II - Propriété immobilière - Droits de propriété	53
Article 3—2	53
Article 4—3	53
Article 5—4	53
Articlé 6—5	54
Article 7—6	54
Article 8—7	54
Article 8 : Caves -	55
Article 8 : Emplacements pour voitures	55
Article 9—10	56
Article 10.....	57
Usage des droits de propriété.....	57
Article 11.....	57
DESTINATION.....	57
Usage de l'ascenseur	65
Article 12 : Contraventions à l'article 11	66

Article 13	66
Article 46 — 14 : Police intérieure de l'immeuble	67
Article 14	68
Article 15	68
Article 16	68
Article 17	68
Article 18	68
Article 19	69
Article 20	69
Article 21	69
Article 22	69
Article 23	70
Article 24	71
Article 25	71
CHAPITRE III Administration Entretien Occupation	71
1. Administration	71
Article 26	71
Article 27	72
Article 28	72
Article 29	72
Article 30	73
Article 16 : Occupation des appartements	73
Article 17 : Élimination des ordures ménagères	73
Article 18 : Bruit	74
Article 19 : Aspect de l'immeuble	75
Article 20 : Propreté de l'immeuble	75
Article 21 : Vélos & motos	76
Article 22 : Sécurité	76
Article 23 : Animaux domestiques	76
Article 24 : Appareils ménagers	76
Article 25 Personnel d'entretien	76

Article 26 : Déménagements	77
Article 27 : Fonctionnement du chauffage.....	77
2. CHAPITRE III - Charges et recettes concernant les parties communes de l'immeuble.....	77
Article 28	77
Article 29 : Cas particuliers des emplacements pour voitures.....	79
Article 30.....	81
Article 31 : Usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude	81
3. Réparations	82
Article 32:-Réparations	82
Article 34.....	82
4. Entretien.....	82
Article 35.....	82
- Article 33-L Ascenseurs	83
- Article 34T. Raccordements - Compteurs	83
5. Assurances.....	83
Article 35 : Assurances.....	83
Article 37.....	84
Article 36	84
Article 39	84
Article 40	87
6. Usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude	87
Article 41.....	87
Usage de l'ascenseur.....	88
Article 42.....	88
Article 43.....	88
Article 44.....	88
Article 45 : Concierge.....	88
Article 46 : Police intérieure de l'immeuble	89
CHAPITRE IV – Clause de solidarité entre indivisaires.....	90
Article 39	90

CHAPITRE V – Actions en justice.....	90
Article 40.....	90
CHAPITRE V Imprévus Désaccord Conflits	94
Article 48.....	94
CHAPITRE VI - Procédures judiciaires – Honoraires et dépens	94
Article 41.....	94
CHAPITRE VII – Cession entre vif et pour cause de mort	95
Article 42.....	95
CHAPITRE VIII - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des somme dues	98
Article 43.....	98
CHAPITRE IX : Divers	102
Article 44.....	102
Article 45.....	102
Article 47-46.....	102
CHAPITRE VI.....	102
Article 49.....	102
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR A PART	104
Règlement d'ordre intérieur ADK.....	111
Préalable	112
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil	112
Dispositions transitoires.....	112
Opposabilité.....	112
A. Obligations légales	113
Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.....	113
– a) Pouvoirs	113
– b) Procurations - restrictions	114
– c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	114
– d) Convocations	115
– e) Ordre du jour	115

- f) Procès-verbal & montant des marchés.....	116
- g) Délibération	116
- h) Règles de majorité.....	118
- i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic	121
Article 26.....	126
Article 28.....	126
Article 29.....	127
Article 45 : Concierge.....	127
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes	128
B. Dispositions particulières de l'immeuble	130
C. Protection des données à caractère personnel	131

Acte de base

De la Résidence De Laveleye

Rue des Vennes, 159 - 4020 Liège 2

- Les statuts ont été constitués le 17 octobre 1967, par devant Maître Albert JEGHERS, Notaire à Liège.
- Ils ont été modifiés par acte du 27.6.1968 du même notaire, premier acte de vente de l'appartement C6 , modifiant ce qui était prévu aux statuts initiaux, avec indication de modification concernant l'appartement B6
- Ils ont été modifiés par acte du A COMPLETER du notaire A COMPLETER, premier acte de vente de l'appartement B7 ou C7 , modifiant ce qui était prévu aux statuts initiaux, avec indication de la modification concernant l'appartement C7 ou B7
- Ils ont été modifiés par actes du notaire Albert JEGHERS, à Liège, du 19 mars 1969 et du 19 février 1973 , premier acte de vente de, respectivement, l'appartement R.C. et de l'appartement R.D. , modifiant ce qui était prévu aux statuts initiaux, avec indication de la modification concernant l'appartement R.C. et R.D.
- Ils ont été modifiés par acte du 18 mars 1993, par le Notaire Léon VERBRUGGEN de Bruxelles.
- Ils ont été modifiés et coordonnés par Maître Lionel DEBUISSON, Notaire à Liège, le par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 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'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SEPT, le dix-sept octobre,

Devant Nous, Maître Albert JEGHERS, Notaire à Liège.

« A COMPARU :

- La société anonyme « Bouwbedrijf Amelinckx » en français « ENTREPRISES AMELINCKX » ayant son siège social à Anvers, Dambruggestraat, numéros 306 - 308, constituée sous forme d'une société de Personnes à Responsabilité Limitée sous la raison sociale « Entreprises Générales François AMELINCKX » suivant acte passé devant le Notaire VAN MINGEN Anvers, le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-neuf mai mil neuf cent trente-huit, sous le numéro 8848, et dont la raison sociale a été changée en société de Personnes à Responsabilité Limitée « Entreprises AMELINCKX » suivant acte passé devant le Notaire VAN WINCKEL à Anvers, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-huit, publié aux annexes au Moniteur belge du douze avril mil neuf cent cinquante-huit, sous le numéro 7117 et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par ledit Notaire VAN WINCKEL, le

dix-huit janvier mil neuf cent soixante-trois, publié par extrait aux annexes au Moniteur belge du trente janvier mil neuf cent soixante-trois, sous le numéro 2203.

- Le siège social a été transféré à Bruxelles, Avenue Général Wahis, numéro 20/A, suivant délibération de l'assemblée générale du trois novembre mil neuf cent soixante-cinq, publiée par extrait aux annexes au Moniteur belge du vingt-trois novembre mil neuf cent soixante-cinq, sous le numéro 33.262. La société de Personnes à Responsabilité Limitée a été transformée en société anonyme avec la même dénomination « ENTREPRISES AMELINCKX » suivant acte reçu par le Notaire Paul SMET, à Anvers, substituant son confrère, Maître VAN WINCKEL à Anvers, le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq, publié aux annexes au Moniteur belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 1163 et le siège social a été transféré à l'adresse actuelle suivant procès-verbal du conseil d'administration du trente décembre mil neuf cent soixante-cinq, publié par extrait aux annexes au Moniteur belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 1166. Par acte du treize décembre mil neuf cent soixante-six, passé devant le Notaire SMET à Anvers, substituant son confrère Maître VAN WINCKEL à Anvers, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-quatre décembre mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 37.226, la dénomination e été changée en la dénomination actuelle, registre du Commerce d'Anvers, numéro 168.545.
- Ici représentée par Monsieur Louis TASSOUL, Architecte, demeurant à Ixelles, Place Emile Flagey, 28, en vertu des pouvoirs lui conférés aux termes de l'acte du vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq, publié aux annexes au Moniteur belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 1165.
- ci-après dénommée : « LA SOCIÉTÉ ».

**LAQUELLE SOCIÉTÉ COMPARANTE, PAR L'ORGANE DE SON
REPRÉSENTANT, EN VUE DE LA RÉDACTION DU STATUT IMMOBILIER
FAISANT L'OBJET DES PRÉSENTES, NOUS A PRIÉS D'ACTER
AUTHENTIQUEMENT CE QUI SUIT :**

CHAPITRE I - Exposé préalable

- **La société comparante est propriétaire du bien ci-après désigné :**

Ville de Liège :

- Article 10.029 de la matrice cadastrale - sixième division - Une parcelle de terrain (après démolition des bâtiments qui y existaient) sise rue des Vennes, numéro 159, cadastrée ou l'ayant été Section C numéros 580/S, 580/X, 562/F 2 et 584/E pour une contenance de mille soixante-six mètres carrés, joignant du Nord : COMPERE. VANDERSTRAETEN Lambert ; de l'Est GILLET-VANHOVEN Prosper et GILLET Adrien ; du Sud : COLLON-GEVAERT, veuve Jacques et de l'Ouest : la rue des Vennes, ou représentants.

ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ

- La SOCIÉTÉ fait à ce sujet, les déclarations suivantes :
- La Société de Personnes à Responsabilité Limitée « ENTREPRISES AMELINCKX » à Anvers, actuellement société anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX » est propriétaire de ladite propriété pour l'avoir acquise aux termes d'un acte passé devant le Notaire Albert JEGHERS soussigné le trente décembre mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le quatorze février suivant, volume 1694 numéro 7, de :
- Monsieur Paul Siméon Jean DELNEUVILLE, docteur en médecine et de son épouse, Madame Yvonne Marie Joséphine GOOSSENS, sans profession, demeurant ensemble à Liège, rue des Vennes, numéro 159.
- Lesdits biens appartenaient auxdits époux DELNEUVILLE de la manière précisée ci-après :
 - Les parcelles cadastrées Section C numéros 500/F 2 et 580/S avaient été acquises par eux, pendant leur mariage, aux termes d'un acte reçu par Maître DETIENNE, Notaire à Liège, le trois juillet mil neuf cent trente, dûment transcrit à la Première Conservation des Hypothèques à Liège.
 - Madame DELNEUVILLE-GOOSSENS était propriétaire à titre de propre, des parcelles cadastrées Section C numéros 580/X et 584/E pour lui avoir été attribuées aux termes d'un acte de cession de droits indivis reçu par Maître BODSON, Notaire à Grivegnée, le douze juillet mil neuf cent trente-deux, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le trente et un août suivant, volume 1051 numéro 6, acte intervenu entre elle-même, son frère, Monsieur Ernest GOOSSENS et son père, Monsieur Pierre GOOSSENS, le tout suite au décès de Madame Jeanne Marie

Joséphine BEAUFAYS, épouse du dit Monsieur Pierre GOOSSENS, survenu le dix-sept mai mil neuf cent trente-deux.

- Antérieurement, lesdites parcelles dépendaient de la communauté ayant existé entre les époux GOOSSENS-BEAUFAYS, pour avoir été acquises par eux, aux termes d'un acte de Maître Léon DIEUDONNE, Notaire à Liège, le dix-huit février mil neuf cent vingt-neuf.

Remarque

Tous les futurs propriétaires de biens privatifs dans le complexe dont question ci-après, devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront réclamer d'autres titres qu'une expédition de leur acte d'acquisition.

CONDITIONS SPÉCIALES

L'acte du Notaire JEGHERS soussigné, le trente décembre mil neuf cent soixante-cinq, stipule notamment :

a) « La société acquéreuse est subrogée dans tous les droits des vendeurs à toutes indemnités qui viendraient à être dues, du chef des dégâts miniers, sans qu'il y ait lieu rechercher si la cause des dégâts est antérieure à la présente vente. Les vendeurs déclarent n'avoir reçu des charbonnages intéressés aucune indemnité pour dommages actuels ou futurs ni souscrit à une clause d'exonération de responsabilité à leur profit.

Mêmes déclarations et subrogations sont faites pour les dommages qui pourraient résulter des émanations et fumées d'établissements industriels. »

b) « Font partie de la vente, la mitoyenneté du mur de clôture du fond (côté GILLET) sur une hauteur de deux mètres vingt-deux centimètres, outre fondations et d'une partie du pignon et du mur de clôture du côté gauche, sur une hauteur de deux mètres vingt-cinq centimètres et du mur de clôture du côté droit. »

c) « Il résulte de divers actes antérieurs, que la société déclare bien connaître, pour en avoir reçu copie, qu'une zone non aedificandi, sur une profondeur de quatre mètres minimum à cinq mètres maximum, depuis l'alignement à rue, a été imposée au profit de la propriété DELNEUVILLE à charge des deux maisons voisines, cette stipulation étant donc au bénéfice des biens présentement vendus. »

CHAPITRE II - Acte de base

Après démolition des bâtiments existants sur la parcelle pré désignée, la société a entrepris la construction d'un immeuble comprenant :

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

- a. Un niveau de sous-sol avec trente-deux emplacements pour voitures, des caves privatives et des locaux communs.
 - b. Un rez-de-chaussée comprenant : outre l'entrée, le hall général et la rampe d'accès aux garages du sous-sol, un appartement du côté gauche, un local à usage de bureau, un studio en façade avant, un appartement en façade postérieure et un studio destiné à la conciergerie, également en façade postérieure.
 - c. Des étages un à huit comprenant chacun quatre appartements, outre les locaux et services communs.
 - d. Un neuvième étage, dénommé « étage technique » en retrait comprenant deux appartements, outre les locaux et services communs.
- L'intention de la société comparante est de vendre, soit dans leur gros-œuvre en voie de parachèvement, soit entièrement parachevés, les biens privatifs compris dans l'immeuble en cours de construction, avec la quotité y attachée dans les parties communes générales y compris la totalité du terrain d'assiette.

Afin de permettre la réalisation de cette intention, ou de toutes opérations juridiques futures, concernant les biens constitutifs de cet immeuble, la société comparante a décidé de soumettre celui-ci à l'application :

- 
- « de l'article 577bis du Code civil, devenu depuis la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 Code civil) « des articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 du Code civil et après la révision du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 Code civil) « (lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, » a été modifié à plusieurs reprises (lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020) « trente juin mil neuf cent nonante quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze) et de le placer sous le régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision permanente.

 * **Suite à l'acte modificatif du 18 mars 1993, il a été acté la modification suivante :**

- a) Au niveau du sous-sol : 29 emplacements pour voiture, des caves privatives et des locaux communs.

SECTION I - DIVISION DE L'IMMEUBLE

- La société comparante, par l'organe de son représentant, déclare opérer la division de l'immeuble prédicté en parties privatives destinées à devenir propriétés privées et en parties communes générales destinées à la copropriété du complexe tout entier.
- Par l'effet de cette déclaration et en exécution »**de l'article 577bis du Code civil devenu depuis la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 Code civil) «** des articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 du Code civil, il est créé des biens privatifs formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs et par décès ou de tous autres contrats. Chacun de ces biens comprend une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes générales au complexe tout entier, dont la totalité du terrain d'assiette en état de copropriété et d'indivision permanente.
- En conséquence, chaque bien privatif tel qu'il sera définitivement délimité et déterminé dans l'acte notarié formant le titre de propriété de son acquéreur - constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible, les parties en propriétés privatives et exclusives proprement dites et, comme accessoire, la fraction déterminée ci-après fixée dans les parties communes générales au complexe.
- Il en résulte que l'aliénation d'un bien privatif emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité dans les parties communes qui en sont l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive, et la quotité des parties communes générales et spéciales qui y sont inséparablement attachées.

SECTION II - PLANS DE L'IMMEUBLE

- La SOCIÉTÉ comparante dépose, à l'instant, pour être annexés aux présentes, les plans de l'immeuble qui ont reçu l'agrément des autorités compétentes et spécialement de l'Administration de l'Urbanisme et de la Ville de Liège (autorisations de bâtir du vingt-deux avril mil neuf cent soixante-six, numéro 44.501/B et du quinze juillet mil neuf cent soixante-six, numéro 44.722/B).
- Ces plans signés « ne varietur » par le représentant de la SOCIÉTÉ et Nous, Notaire, sont les suivants :
 - a. Plan des sous-sols de la Résidence.

- b. Plan du rez-de-chaussée.
- c. Plan de l'étage-type.
- d. Plan du neuvième étage en recul (étage technique).

SECTION III - DESCRIPTION ET COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

De l'examen des plans annexés, il apparaît que l'immeuble prédésigné comprendra

I - Au niveau du sous-sol

a. Des parties communes générales étant :

Les deux cages d'escalier; les deux fosses des ascenseurs, les caves à compteurs électriques et à compteurs à gaz ; le local contenant la chufferie et le local contenant le tank à mazout ; le local destiné à contenir la cabine à haute tension ; la ou les chaudières de chauffage central avec les conduits, installations électriques et autres accessoires; les trois locaux vide-poubelles ; les aires de manœuvres ainsi que le rampe d'accès aux emplacements pour voitures ; les dégagements, escalier d'accès à la chufferie ; aeras, chutes, conduits de fumée, canalisations générales et leurs gaines.

b. Des parties privatives, étant :

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

Trente-deux emplacements pour voitures, numérotés de 1 à 32; les emplacements numéros 26 à 32 se trouvant sous la résidence proprement dite ; les autres emplacements se trouvant sous la dalle de couverture de la cour du rez-de-chaussée.



***Dans l'acte modificatif du 18 mars 1993, il a été acté la modification :**

29 emplacements pour voitures numérotés de 1 à 17 et de 19 à 30, les emplacements numéros 26 à 30 se trouvant sous la résidence proprement dite ; les autres emplacements se trouvant sous la dalle de couverture de la cour du rez-de-chaussée.

2. Trente-six caves privatives numérotées de 1 à 36.

II - Au niveau du rez-de-chaussée

a. Des parties communes générales, étant :

L'entrée, l'escalier d'accès au hall de la Résidence, les accès aux deux cages d'escaliers et des ascenseurs ; les deux cages d'escaliers et les deux ascenseurs ; l'entrée du parking et sa rampe ; les gaines pour canalisations et conduits de fumée ; aeras, les trémies des vide-poubelles.

 Les locaux de la « conciergerie » (studio façade arrière) comprenant : un hall d'entrée avec penderie et salle de douche avec water-closet ; un living et une cuisine équipée ; une terrasse donnant sur la toiture arrière. Ladite cour servant de toiture aux emplacements pour voitures, avec son ossature en béton, ses aéras, ses cheminées et corniches.

b. Des parties privatives, étant :

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

1. À l'extrême gauche de l'immeuble en se plaçant face à celui-ci :

Un appartement dénommé **R.A.** comprenant : un hall d'entrée, avec vestiaire, water-closet, penderie et salle de bains installée ; en façade principale : un living-room ; en façade postérieure : une chambre à coucher numérotée 1 et une cuisine équipée contenant le vide-poubelles ; une terrasse donnant sur la cour arrière et accessible par la cuisine.

2. Entre l'entrée de la résidence et l'appartement prédicté :

Un local à usage de bureau, dénommé **R.B.**, comprenant : un hall d'attente avec vestiaire et water-closet ; en façade principale un grand local à usage de bureau.

3. Entre l'entrée de la résidence et l'entrée du parking :

Un studio dénommé **R.C.**, comprenant : un hall d'entrée avec penderie et salle de bains avec water-closet ; en façade principale : un living-room et une cuisine équipée.

Remarque : les locaux à usage de bureau ainsi que le studio prédicté disposent d'un vide-poubelles accessible par le hall de la résidence.

4. En façade postérieure, donnant sur la cour arrière :

Un appartement dénommé **R.D.**, comprenant : un hall d'entrée avec salle de bains comprenant un water-closet ; un dégagement d'accès au living, à la cuisine et à la chambre, contenant le vide-poubelles et un placard ; en façade postérieure : un living-room, une cuisine équipée et une chambre donnant sur la toiture arrière, une terrasse accessible par la cuisine et le living.

III - Au niveau des étages de un à huit inclus

a. Des parties communes générales, étant :

Les deux cages d'escaliers et des ascenseurs ; les paliers avec les portes des ascenseurs ; les aéras, les gaines pour canalisations et conduits de fumée ; les trémies des vide-poubelles.

b. Des parties privatives, étant : quatre appartements par niveau, savoir :

1. À gauche de la Résidence :

Un appartement de Type A, dénommé selon l'étage : A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, comprenant :

Un hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, penderie et salle de bains ; en façade principale : un living-room ; en façade postérieure : une chambre à coucher et une cuisine équipée contenant le vide-poubelles, une terrasse accessible par la cuisine.

2. Au centre gauche de la Résidence :

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

Un appartement de TYPE B, dénommé selon l'étage B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7, B/8, comprenant :

Un hall d'entrée avec placard, penderie, salle de bains et water-closet ; en façade principale : un living-room et une cuisine équipée contenant le vide-poubelles, le tout avec terrasse accessible par le living ; en façade postérieure : deux chambres à coucher avec terrasse accessible par la chambre numéro 1 uniquement.



***Depuis les statuts initiaux, il s'avère que :**

1/ En vertu de du premier acte de vente reçu par le notaire Albert JEGHERS, à Liège, le ***, et des pouvoirs que s'était réservé le constructeur dans l'acte de base initial dont question ci-dessous, l'appartement de type B au 6^{ème} étage, dénommé B/6, comprend :

Un hall d'entrée avec placard, penderie, salle de bains et water-closed ; en façade principale : un living-room et une cuisine équipée contenant le vide-poubelle, le tout avec terrasse accessible par le living ; en façade postérieure : une chambre à coucher avec terrasse accessible.

2/ En vertu de du premier acte de vente reçu par le notaire Albert JEGHERS, à Liège, le 6 juin 1968, et des pouvoirs que s'était réservé le constructeur dans l'acte de base initial dont question ci-dessous, l'appartement de type B au 7^{ème} étage, dénommé B/7, comprend :

Un hall d'entrée avec placard, penderie, une salle de bains et water-closed ; en façade principale : un living-room et une cuisine équipée contenant le vide-poubelles, le tout avec terrasse accessible par le living ; en façade postérieure : une chambre à coucher avec terrasse.

3. Au centre droit de la Résidence :

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

Un appartement de TYPE C dénommé selon l'étage : C/1, C/2, C/3, C/4, C/5, C/6, C/7, C/8, comprenant :

Un hall d'entrée avec placard-penderie, salle de bains et water-closet ; en façade principale : un living-room et une cuisine équipée contenant le vide-poubelles, le tout avec terrasse accessible par le living ; en façade postérieure : deux chambres à coucher avec terrasse accessible par la chambre numéro 1 uniquement.

***Depuis les statuts initiaux, il s'avère que :**

1/ En vertu de du premier acte de vente reçu par le notaire Albert JEGHERS, à Liège, le 27 juin 1968, et des pouvoirs que s'était réservé le constructeur dans l'acte de base initial dont question ci-dessous, l'appartement de type C au 6ème étage dénommé C/6, comprend :

Un hall d'entrée avec placard-penderie, salle de bain et water-closed, en façade principale: un living-room et une cuisine équipée contenant le vide-poubelles, le tout avec terrasse accessible par le living; en façade postérieure: trois chambres à cou cher numérotées un, deux et trois, avec terrasse accessible par la chambre numérotée un uniquement;

2/ En vertu de du premier acte de vente reçu par le notaire Albert JEGHERS, à Liège, le 12 janvier 1968, et des pouvoirs que s'était réservé le constructeur dans l'acte de base initial dont question ci-dessous, l'appartement de type C au 7ème étage dénommé C/7, comprend :

Un hall d'entrée avec placard-penderie, salle de bain et water-closed ; en façade principale : un living-room et une cuisine équipée contenant le vide-poubelles, le tout avec terrasse accessible par le living ; en façade postérieure : trois chambres à coucher numérotées un, deux et trois, avec terrasse accessible par la chambre numéro un.

4 À droite de la Résidence

Un appartement de TYPE D, dénommé selon l'étage D/1, D/2, D/3, D/4, D/5, D/6, D/7, D/8, comprenant :

Un hall d'entrée avec vestiaire, penderie, placard, salle de bains et water-closet ; en façade postérieure : une cuisine équipée contenant le vide-poubelles ; une chambre à coucher, une terrasse accessible par la cuisine.

IV - Au niveau du neuvième et dernier étage en retrait

a. Des parties communes générales étant :

Les deux cages d'escalier, les deux paliers avec les portes donnant accès aux salles des machines d'ascenseurs ; des orifices des conduits de ventilation, de fumée, des poubelles ; des potences de déménagement ainsi que les terrasses toitures.

b. Des parties privatives suivantes, étant :

1. À gauche de la Résidence :

Un appartement de TYPE A et dénommé A/9, comprenant : Un hall d'entrée ; un living-room s'étendant sur toute la profondeur de l'appartement avec terrasse privative en façade principale et terrasse privative en façade postérieure ; à partir du hall un dégagement avec water-closet, penderie et une salle de bains installée ; en façade postérieure, une chambre à coucher et une cuisine équipée contenant le vide-poubelles.

2. À droite de la Résidence :

Un appartement de TYPE D et dénommé D/9, comprenant :

Un hall d'entrée, un living s'étendant sur toute la profondeur de l'appartement, avec terrasses privatives en façades principale ; et postérieure - la terrasse en façade principale donnant accès à un vide-poubelles ; dans le hall, un water-closet et une salle de bains installée ; en façade postérieure, une cuisine équipée contenant le vide-poubelles et une chambre à coucher, le tout avec terrasse accessible uniquement par le living.

V - Au niveau de la toiture

- couvrant les deux appartements prédictis, dénommés A/9 et D/9 et les cabanons des ascenseurs.

a. Des parties communes générales étant :

La toiture proprement dite avec son ossature en béton, les souches des cheminées ; l'orifice des aéras ; les antennes de télévision et de radio s'il en est placé.

SECTION IV - EN GÉNÉRAL DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES- CAVES – SERVITUDES

PARTIES COMMUNES



Sont parties communes générales outre la totalité du terrain d'assiette, toutes les parties, tous les locaux et tous éléments de l'immeuble et des accessoires immobilisés ou incorporés qui sont affectés à l'usage de plusieurs copropriétaires et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs séparant des cages d'escaliers, les ascenseurs et autres, les murs extérieurs, y compris expressément les murs de façade, l'escalier, les ascenseurs, l'escalier de service, la loge du concierge avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local pour compteurs, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les ensembles, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au-dessus.

L'AG du 26.10.2000 a confirmé que les seuils de portes de terrasses étaient privatifs et que seuls les seuils des penthouse étant actuellement recouverts d'étanchéité seront considérés comme communs (sauf cas où la rupture d'étanchéité résulterait de l'utilisation qui en est faite par l'occupant du penthouse)

En cas de doute, **de silence ou de contradiction** sur la qualification d'une partie ou élément de l'immeuble, la question sera tranchée dans le sens de la copropriété.

La détermination des parties communes générales et des parties privatives est faite, à titre exemplatif, ~~dans le Règlement Général de Copropriété~~.

PARTIES PRIVATIVES

Sont parties privatives : toutes les parties de l'immeuble et tous ses éléments qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire, même s'ils se trouvent dans les parties réputées communes générales : le propriétaire d'un ensemble peut disposer, avec les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'ensemble avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec sa cave, des fenêtres ou loggia sur rue, cour, jardin et courette avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'ensemble des compteurs y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'ensemble, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux, soit l'ensemble, soit les caves, ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

Surtout en cas d'installation d'un feu ouvert le,, raccordement se fera exclusivement à la conduite secondaire.

L'AG du 21.6.2000 a décidé dans le cadre des travaux aux terrasses que chaque copropriétaire pourra faire recouvrir sa terrasse par un carrelage qui devra impérativement être de type collé sur la membrane d'étanchéité ; les terrasses dont les propriétaires auront décidé de ne pas recouvrir la membrane d'étanchéité de carrelage peuvent rester dans cet état : la couleur de la membrane pourrait en fonction des UV, varier dans le temps

L'AG du 26.10.2000 a confirmé que les seuils de portes de terrasses étaient privatifs et que seuls le seuil des penthouse étant actuellement recouverts d'étanchéité seront considérés comme communs (sauf cas où la rupture d'étanchéité résulterait de l'utilisation qui en est faite par l'occupant du penthouse)

~~Les caves privatives ne possèdent aucune quotité dans les parties communes générales distincte de celle du bien privatif dont elles dépendent ; ces locaux ne peuvent donc être vendus séparément à des non copropriétaires ; l'échange et l'aliénation de caves entre copropriétaires est autorisé.~~

CAVES

- En principe, une cave est prévue pour chaque appartement. Cependant, il se pourrait que d'un bien privatif ne dépende aucune cave ou en dépendent plusieurs.

- En ce qui concerne les caves à rattacher aux locaux à usage de bureaux du rez-de-chaussée, la SOCIÉTÉ entend se réserver la faculté de vendre au futur propriétaire de ces locaux, telles caves qu'elle jugera à propos, même en empiétant sur les couloirs communs.

~~En principe, Les emplacements pour voitures sont réservés aux propriétaires d'appartements ou de studios, mais peuvent être vendus à des tiers ; cependant, tout propriétaire d'emplacement pour voiture, étranger à la copropriété, aura à observer toutes les stipulations du présent acte et du Règlement Général de Copropriété.~~

~~Les propriétaires d'emplacements pour voitures auront à supporter spécialement les charges suivantes :~~

- a. ~~Les frais d'entretien, de conservation, de réparations et de renouvellement afférents à ces emplacements (enduits, pavements, revêtements des aires de manœuvres) de la rampe d'accès, du porche d'accès à la rue des Vennes, de la porte à rue ou volet de fermeture.~~
- b. ~~Les frais visés sub a - afférents aux appareillages, installations d'électricité desservant les emplacements pour voitures.~~

- c. ~~Les frais d'entretien, de conservation, de réparation ou de renouvellement de la cour arrière, couvrant la partie arrière des emplacements pour voitures, pour une quote-part à déterminer par l'assemblée générale.~~
- d. ~~Les primes supplémentaires éventuelles de l'assurance de l'immeuble, découlant de l'existence des emplacements pour voitures et les primes spéciales à ceux-ci.~~
- e. ~~Les frais de nettoyage desdits emplacements, de leur aire de manœuvres, de la rampe d'accès jusqu'à la rue des Vennes, pour un montant à déterminer par le syndic.~~
- f. ~~Les consommations d'électricité des compteurs spéciaux aux emplacements pour voitures.~~
- g. ~~Les frais d'entretien et de réparations des canalisations.~~
- h. ~~Une partie de la prime d'assurance responsabilité civile contre les accidents pouvant survenir dans l'aire de manœuvres et la rampe d'accès desdits emplacements.~~

~~Les charges visées ci avant seront réparties par vingt neuvième suite de l'acte modificatif du 18 mars 1993 entre les propriétaires des emplacements pour voitures.~~

~~D'une façon générale, les emplacements pour voitures ne contribueront pas aux charges communes générales à la Résidence ci après :~~

- a) ~~Dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes générales précisées au présent Statut et au Règlement Général de Copropriété.~~
- b) ~~Frais de consommation d'eau, d'électricité des compteurs communs de la Résidence ; les frais de chauffage des parties communes de celle-ci.~~
- c) ~~Les frais afférents aux ascenseurs (s'ils descendant en cave).~~
- d) ~~Les frais afférents à la toiture et aux terrasses toitures de la Résidence ; toutefois, les emplacements pour voitures numérotée vingt six à vingt neuf (26 à 29) contribueront dans ces frais, pour un montant à déterminer par le syndic (suite de l'acte modificatif).~~

SERVITUDES

~~Outre les servitudes visées ci avant sous section IV, en général, b) sont parties privatives, sixième alinéa - caves - du CHAPITRE II - et sous section IV/J, deuxième alinéa du CHAPITRE III, il est stipulé à titre de servitudes réelles et perpétuelles constituées par le présent acte et grevant les parties communes générales et privatives du complexe, soit totalement, soit partiellement~~

-Les terrasses-toitures au niveau du neuvième étage en retrait, seront grevées d'une servitude d'accès afin de permettre notamment les manœuvres des poulies attachées aux potences fixées aux terrasses-toiture de l'immeuble ainsi que tous travaux à ladite toiture et aux parties communes générales se trouvant sur cette toiture.

-En cas d'urgence, décrété par le syndic, toutes les caves privatives, devront servir d'abri pour tous les occupants de la Résidence.

Les emplacements pour voitures

Ceux dans le parking commun au niveau du sous-sol ne peuvent recevoir que des voitures à usage privé ou mixte (type station-wagon) et ne peuvent servir d'entrepôt quelconque ni à la conservation même momentanée d'essence ou autres marchandises, sous réserve de ce qu'il est dit ~~sous CHAPITRE IV – C/~~ ci-après

C. Emplacements pour voitures

1. Chaque propriétaire d'emplacement pour voitures dans le parking est tenu de parquer son véhicule dans l'axe de son emplacement, les portières des véhicules peuvent en cours de leur ouverture déborder sur l'emplacement voisin et uniquement à cette occasion et pour autant que cette manœuvre n'occasionne aucun dégât au véhicule parqué sur l'emplacement voisin. Chaque propriétaire d'emplacement cède également une servitude de passage aux emplacements des voisins.

2. Au cas où le nombre et/ou l'emplacement pour voiture était modifié en plus ou en moins, soit sur la même surface soit en utilisant une partie de surface non utilisée, la SOCIÉTÉ seule se réserve de décider sans l'intervention des copropriétaires que les seize/millièmes des quotités attribuées à ces emplacements ne seraient pas modifiés. L'ensemble nouveau resterait toujours pourvu des seize/millièmes dans les parties communes générales.

3. La SOCIÉTÉ se réserve la possibilité de clôturer à son gré, un ou plusieurs emplacements pour voitures, sans modification de ou des quotités afférentes aux dits biens.

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

Comme dit ci-dessus, la SOCIÉTÉ prévoit l'aménagement dans un parking couvert, de trente-deux emplacements pour voitures, comprenant chacun un demi/millième des parties communes ; la SOCIÉTÉ se réserve exclusivement la faculté de louer, échanger, vendre en tout ou en partie, ledit parking pour entreposage de voitures, camionnettes ou marchandises, même à des personnes non copropriétaires de biens privatifs dans

la Résidence ; éventuellement la SOCIÉTÉ se réserve le droit exclusif d'établir la nouvelle répartition des seize/millièmes des parties communes affectées au parking

* **Suite à l'acte modificatif du 18 mars 1993, il y a lieu de tenir compte de ce que :**

Les 32 emplacements ont été réduits à 29 car, lors de la construction, il s'est avéré que les emplacements pour voiture numéros 18, 31 et 32 n'étaient pas utilisables comme tels.

J. Canalisations

-Les tuyaux d'écoulement, les conduits d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, égouts, etc., pourront traverser les caves et autres biens privatifs en longeant les parois des plafonds, murs et/ou dans le sol.

-Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les parties privatives de leur appartement, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

-Il en sera de même pour les réparations, entretien et remplacement à faire aux gaines des cheminées privées qui passeraient par d'autres appartements.-il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite-mère est strictement défendu.

Surtout en cas d'installation d'un feu ouvert, le raccordement se fera exclusivement à la conduite secondaire.

-À moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1^{er} juillet au 30 septembre de chaque année.

-Les usagers ou propriétaires desdits biens n'ont de ce chef, aucun droit à une indemnité et devront donner libre accès pour y effectuer le cas échéant, toutes réparations.

-D'une façon générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou ayant accès par celles-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement.

SECTION V - RÉUNION ET DIVISIONS DE BIENS PRIVATIFS

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

- La réunion d'un bien privatif avec un autre du même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur est possible, mais à la condition que cette réunion soit autorisée par la Constructeur jusqu'à la réception définitive des parties communes générales et, après ce terme, par l'assemblée générale des copropriétaires, et pour autant que l'état des constructions le permette et que tous frais de réunion, en ce compris les honoraires des Architectes et Ingénieurs à désigner par le constructeur ou l'assemblée générale, soient supportés exclusivement par le propriétaire des biens réunis qui supportera la responsabilité des travaux et de leurs suites.
- Il est précisé que de telles réunions ne seront autorisées que si les biens à réunir appartiennent au même propriétaire.

* **Depuis les statuts initiaux, la loi du 18 juin 2018 dispose que :**

-Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou 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. 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.

- Les réunions ou division de parties privatives ne sont autorisées qu'après décision d'AG à la majorité des 4/5èmes des voix, les modifications subséquentes des quotités devant être décidées à la même majorité

SECTION VI - RÉUNION DE PARTIES COMMUNES

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

Si dans l'avenir, le programme de construction de la SOCIÉTÉ venait à comporter l'édification d'immeubles joignant la Résidence, ladite SOCIÉTÉ aurait le droit tant pour elle-même que pour ses ayants-cause, de faire communiquer entre elles, telles parties communes, de manière à en faire un usage commun ; la SOCIÉTÉ déterminera dans ce cas, la répartition, entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'usage commun.

* **Depuis les statuts initiaux, la loi du 18 juin 2018 dispose que :**

- Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou 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. 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.

SECTION V VII - DÉTERMINATION DES QUOTITÉS DANS LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES ATTACHÉES AUX BIENS PRIVATIFS

Comme dit ci-dessus, chaque bien privatif comprendra une quote-part dans les parties communes générales au complexe. La répartition desdites parties communes, y compris la totalité du terrain d'assiette prédestiné, entre les divers biens privatifs, est faite forfaitairement comme il suit ~~par la SOCIÉTÉ comparante~~ :

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

Les parties communes sont divisées en **1.000/1.000èmes** de la manière suivante :

- a) Les vingt-neuf emplacements pour voitures au niveau du sous-sol, chacun un demi/millième, ensemble : 16/millièmes 16/1.000
- b) L'appartement dénommé R.A. au niveau du rez-de-chaussée, vingt-quatre/millièmes 24/1.000
- c) Les locaux à usage de bureau du rez-de-chaussée, dénommés R.B., onze/millièmes 11/1.000

d) L'appartement dénommé R.C. au niveau du rez-de-chaussée, vingt et un/millièmes.....	21/1.000
e) Le studio dénommé R.D. au niveau du rez-de-chaussée, quatorze/millièmes	14/1.000
f) Les huit appartements de type A des étages un à huit inclus, dénommés A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7 et A/8, chacun vingt-cinq/millièmes (25/1.000ème) : ensemble deux cents/millièmes	200/1.000
g) Les huit appartements de type B des étages un à huit inclus, dénommés B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7 et B/8, chacun vingt-neuf/millièmes (29/1.000) : ensemble deux cent trente-deux/millièmes.....	232/1.000
h) Les huit appartements de type C des étages un à huit inclus, dénommés C/1, C/2, C/3, C/4, C/5, C/6, C/7 et C/8, chacun vingt-neuf/millièmes (29/1.000), ensemble deux cent trente-deux/millièmes.....	232/1.000
i) Les huit appartements de type D des étages un à huit inclus, dénommés D/1, D/2, D/3, D/4, D/5, D/6, D/7 et D/8, chacun vingt-six/millièmes (26/1.000), ensemble deux cent huit/millièmes.....	208/1.000
j) L'appartement en retrait de type A, du neuvième étage, dénommé A/9, vingt et un/millièmes	21/1.000
k) L'appartement en retrait de type D, du neuvième étage, dénommé D/9, vingt et un/millièmes :	21/1.000
Total : MILLE/MILLIÈMES.....	1.000/1.000

***L'acte modificatif du 18 mars 1993** a modifié le nombre total de quotités : elles sont passées de 1.000 à 998,5 suite à l'incorporation des emplacements 18, 31 et 32 dans les parties communes car ils étaient inutilisables, le nombre des emplacements privatifs passant de 32 à 29.

De plus, en vertu des premiers actes de vente dont question ci-avant des appartements B/6, C/6, B/7 et C/7, le constructeur, en vertu du pouvoir qu'il s'était réservé dans l'acte de base initiale, a modifié les quotités afférentes à ces appartements.

Dès lors, les quotités dans les parties communes générales attachées aux biens privatifs, sont divisées en **998,5/998,5èmes** de la manière suivante :

a) Les vingt-neuf emplacements pour voitures au niveau du sous-sol, chacun un demi/neuf cent nonante-huitième et demi, ensemble : quatorze et demi/neuf cent nonante-huitième et demi	14,5/998,5
---	------------

- b) L'appartement dénommé R.A. au niveau du rez-de-chaussée, vingt-quatre/neuf cent nonante-huitième et demi 24/998,5
- c) Les locaux à usage de bureau du rez-de-chaussée, dénommé R.B., onze/neuf cent nonante-huitième et demi : 11/998,5
- d) L'appartement dénommé R.C. au niveau du rez-de-chaussée, vingt et un/neuf cent nonante-huitième et demi 21 /998,5
- e) Le studio dénommé R.D. au niveau du rez-de-chaussée, quatorze/neuf cent nonante-huitième et demi 14 /998,5
- f) Les huit appartements de type A des étages un à huit inclus, dénommés A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7 et A/8, chacun vingt-cinq/ neuf cent nonante-huitième et demi : ensemble deux cents/ neuf cent nonante-huitième et demi) 200/998,5
- g) Les six appartements de type B des étages un à cinq et du huitième étage inclus, dénommés B/1, B/2, B/3, B/4, B/5 et B/8, chacun vingt-neuf/ neuf cent nonante-huitième et demi (29/998,5) : ensemble cent septante-quatre/ nonante-huitième et demi 174/998,5
- h) L'appartement de type B au sixième étage dénommé B/6 : vingt-six/neuf cent nonante-huitième et demi : 26/998,5
- i) L'appartement de type B au septième étage dénommé B/7 : vingt-six/neuf cent nonante-huitième et demi : 26/998,5
- j) Les six appartements de type C des étages un à cinq et du huitième étage inclus, dénommés C/1, C/2, C/3, C/4, C/5 et C/8, chacun vingt-neuf/neuf cent nonante-huitième et demi (29/998,5), ensemble cent septante-quatre /neuf cent nonante-huitième et demi 174 /998,5
- k) L'appartement de type C au sixième étage dénommé C/6 : trente-deux /neuf cent nonante-huitième et demi 32/998,5
- l) L'appartement de type C au septième étage dénommé C/7, trente-deux/ neuf cent nonante-huitième et demi : 32/998,5
- m) Les huit appartements de type D des étages un à huit inclus, dénommés D/1, D/2, D/3, D/4, D/5, D/6, D/7 et D/8, chacun vingt-six/neuf cent nonante-huitième et demi (26/998,5), ensemble deux cent huit/neuf cent nonante-huitième et demi 208/998,5

n) L'appartement en retrait de type A, du neuvième étage, dénommé A/9, vingt et un/neuf cent nonante-huitième et demi	21/998,5
o) L'appartement en retrait de type D, du neuvième étage, dénommé D/9, vingt et un/neuf cent nonante-huitième et demi	21/998,5
Total : neuf cent nonante-huitième et demi/ neuf cent nonante-huitième et demi	998,5/998,5

Remarques

- Sauf exception résultant du présent acte et du Règlement Général de Copropriété, la détermination des quotités des parties communes attachées à chaque bien privatif aura également pour effet de déterminer la quote-part incombant à chacun des copropriétaires de biens privatifs dans les charges de la copropriété ou lui profitant dans les recettes de cette dernière.
- Les caves ne possèdent aucune quotité dans les parties communes générales.
- ***Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

Les quotités que chaque propriétaire possède en même temps dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont, ou deviendront, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit. La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires est divisée en quotités, réparties comme indiqué dans l'acte de base.

 * **Depuis les statuts initiaux, la loi dispose que**

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

SECTION VIII - BAIL EMPHYTÉOTIQUE – LOCAUX COMpteURS ET TÉLÉPHONE - DROIT POUR LE CONSTRUCTEUR DE MODIFIER L'EMPLACEMENT DE BIENS COMMUNS OU PRIVATIFS

M. BAIL EMPHYTÉOTIQUE

- Pour le cas où la Régie de l'Électricité exigerait une cabine de transformation du courant électrique, la SOCIÉTÉ négociera pour son compte et pour compte des

copropriétaires, les conditions d'établissements de cette cabine et mettra à la disposition de la Régie intéressée le local nécessaire à cette fin.

- La SOCIÉTÉ est habilitée à signer tous actes à cette fin, notamment un bail emphytéotique aux conditions d'usage et mandat irrévocable lui est conféré à cette fin par les copropriétaires.
- La cabine à haute tension, éventuellement construite ou prévue dans le sous-sol et indiquée parmi les parties communes de l'immeuble, ne peut être utilisée par les copropriétaires. Cette cabine doit être réservée à la Régie de l'Électricité qui en a la disposition totale et exclusive. **Si la cabine n'est pas imposée, ce local restera propriété de la SOCIÉTÉ sans quotité dans les parties communes générales. QUID ?**
- La SOCIÉTÉ se réserve, en cours de construction, le droit de modifier l'emplacement de cette cabine et des locaux compteurs même en empiétant sur les parties communes.
- Il en est de même pour la chaufferie et le ou les locaux tanks à mazout, locaux vide-poubelles et leurs sas, les dégagements, caves privatives et chambres de réserves éventuelles.

Locaux compteurs et téléphone en cave et éventuellement cabine à haute tension

Si les locaux ne recevaient pas leur destination primitive, c'est-à-dire l'installation des compteurs (eau, gaz et électricité) et centrale téléphonique, ils seraient la propriété de la SOCIÉTÉ sans quotités dans les parties communes.

O. MODIFICATIONS EN COURS DE CONSTRUCTION

- a) En cours de construction, la SOCIÉTÉ se réserve le droit d'apporter les modifications à la disposition intérieure des locaux privatifs par rapport à la description et aux plans annexés au présent acte, soit avant la vente, de sa propre initiative, soit après la vente, à la demande des acquéreurs avec l'accord de la SOCIÉTÉ.
- b) Si des locaux sont modifiés, la SOCIÉTÉ aura seule le droit d'opérer, entre les nouveaux locaux constitués, une nouvelle répartition des quotités dans les parties communes généralement attribuées aux locaux primitifs.
- c) Si la SOCIÉTÉ était autorisée à construire un ou des étages supplémentaires, elle établirait seule, à ses frais exclusifs, les modifications de répartition des quotités, et les copropriétaires devront à première demande de la SOCIÉTÉ, signer l'acte authentique relatant ce changement de quotités et ce, sans modification de la valeur du terrain et des parties communes de constructions leur appartenant.

 d/ La SOCIÉTÉ se réserve exclusivement la faculté de changer l'emplacement des locaux de la conciergerie prévus théoriquement au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière ; si l'un des studios des étages était affecté à usage de conciergerie, le studio du rez-de-chaussée serait affecté de la quotité de parties communes afférentes au dit studio.

CHAPITRE III – Règlement général de copropriété – Acte de base – Règlement d'ordre intérieur

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

Les quotités que chaque propriétaire possède en même temps dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont, ou deviendront, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit. La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires est divisée en quotités, réparties comme indiqué dans l'acte de base.

***Depuis les statuts initiaux, la loi du 18 juin 2018 déclare que :**

La fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part est déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un Notaire, d'un Géomètre-Expert, d'un Architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

SECTION I – PRINCIPE

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

- Dans le but de conjurer toutes les difficultés et contestations qui pourraient surgir entre les futurs propriétaires de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la SOCIÉTÉ comparante a établi le Règlement Général de Copropriété ou Statut immobilier, auquel tous les propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, locataires, usagers, occupants ou autres ayants-droits de l'immeuble seront tenus de se conformer.
- Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayants-droits à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, le nouvel intéressé sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent de ce Règlement de Copropriété.

- Un exemplaire de ce Règlement Général de Copropriété signé « ne varietur » par la comparante et le Notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré avec lui.
- Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet les éléments privatifs de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du Règlement général de copropriété y annexé, objet des présentes, et qu'il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans ceux résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées Générales des Copropriétaires.
- Le Règlement de Copropriété est précédé du Cahier Général des Charges régissant le contrat d'entreprise de la SOCIÉTÉ.

***Depuis les statuts initiaux,** le régime de la loi de 1924 a été complété et modifié par les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 :

- Les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 et 3.84 à 3.100 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, gérée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.
 - Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.
 - Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.

- Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.
- L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties, 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 l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

a) L'acte de base comprend :

- la description :
 - de l'ensemble immobilier
 - et des parties privatives et communes
- ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée, depuis la loi de 2010, en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un Notaire, d'un Géomètre-Expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.
- Ce rapport est repris dans l'acte de base.

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

- Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 et 3.84 à 3.100 du Code civil 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 §1 1°, d) 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 l'Administration générale de la Documentation patrimoniale). Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le Notaire.
- Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. En l'espèce, association des copropriétaires de la **Résidence De Laveleye (décision d'AG du 17.12.1969)- BCE 0850.881.624**

- Elle a son siège dans l'immeuble. L'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est **Rue des Vennes 159 - 4020 Liège 2**
- 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 bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- Sans préjudice de l'article 3.92 §6 du 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 à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la Conservation des Hypothèques s'appelle 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 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.

SECTION II - DÉROGATIONS - EXTENSIONS

~~Par dérogation ou extension aux clauses stipulées dans le Règlement, il est stipulé ou entendu ce qui suit :~~

A. Conditions et charges

- ~~Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et/ou constructions érigées) sont tenus de prendre à leur compte, les conditions de servitudes actives et passives, apparentes ou occultes qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble, ainsi que le paiement~~

~~d'après les quotités respectives de toutes les fournitures et travaux exécutés directement ou indirectement par les autorités publiques quelconques, aux trottoirs, bordures, éclairage public, nouveaux pavages et asphaltages de la rue, nouveaux égouts, etc., et cela depuis la date de l'introduction de la demande d'autorisation de bâtir.~~

- Si la SOCIÉTÉ a été amenée à faire l'avance et/ou paiement pour compte des propriétaires futurs de ces quotités, les acquéreurs s'engagent, dès à présent, à rembourser ces avances et/ou paiement d'après leurs quotités respectives dans la copropriété.
- Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes générales dont le terrain, dans l'immeuble objet des présentes, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes et occultes, continues **qu'elles soient** ou discontinues, qui peuvent en dépendre ou y être attachées.
- Les clauses, conditions et obligations stipulées dans le cahier des charges et dans le Règlement Général de Copropriété sont applicables pour les acquéreurs et leurs ayants droit.
- Les clauses de ce Règlement, dans lesquelles la SOCIÉTÉ constructrice pourrait avoir un intérêt quelconque, entre autres, les articles 31, 37 et 49 ne pourront être modifiés sans le consentement écrit de la SOCIÉTÉ comparante.

B. Prix de l'entreprise- Hausse éventuelle

~~Le deuxième alinéa du CHAPITRE 2 du Cahier Général des Charges est à remplacer par les stipulations suivantes :~~

~~Une fois fixé, le prix de l'entreprise reste inchangé quels que soient les frais que l'entrepreneur aura à supporter pour l'exécution du travail et ce, conformément aux conditions du marché, à l'exception toutefois de causes accidentelles comme :~~

- a) ~~Hausse des taxes de facture et autres taxes assimilées au timbre, frais d'enregistrement, honoraires des Notaires, ainsi que chaque hausse des salaires des ouvriers (y compris les charges sociales et le bénéfice normal de l'entrepreneur).~~
- b) ~~La hausse des salaires sera suffisamment prouvée par le fait même du paiement de la hausse par la SOCIÉTÉ qui peut être justifiée par cette dernière, par des états de salaires et par toutes les pièces de comptabilité dans le sens le plus étendu ; elle sera due depuis le jour du compromis d'option.~~

~~Pour pouvoir fixer l'augmentation des prix convenus, il est stipulé que dans le prix de l'entreprise, c'est à dire le prix de la construction, abstraction faite de la valeur des quotités de terrain, les salaires interviennent pour quarante cinq pour cent.~~

~~Il est souligné que ces augmentations de salaires ne s'appliquent pas uniquement aux augmentations conventionnelles (par exemple, suite aux accords syndicaux) mais également aux augmentations spéciales payées par l'entrepreneur et qui, entre autres, pourront être la conséquence d'un manque de main d'œuvre.~~

~~En cas de modifications au programme standard de construction, l'ordre d'exécuter des modifications devra toujours être envoyé à l'entrepreneur, non pas au moins vingt jours, mais au moins quarante jours avant la date prévue pour l'exécution du travail, afin qu'il puisse prendre ses dispositions en conséquence.~~

C. Taxe de bâtisse

- ~~La taxe communale de bâtisse, également appelée taxe sur le volume, et dont le taux peut varier pour chaque commune, due pour la construction de l'immeuble, objet du présent acte, sera à charge des acquéreurs d'appartements, de bureaux, de studios et d'emplacements pour voitures et autres parties privatives et cela en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes générales. Cette façon de calculer est arrêtée irrévocablement et forfaitairement et les acquéreurs ne pourront pas la contester, même si le cubage de leur construction n'est pas proportionnel aux quotités dans les parties communes.~~
- ~~Si la SOCIÉTÉ avait déjà effectué le paiement de cette taxe, en tout ou en partie, les acquéreurs devront rembourser leur quote part, fixée comme exposé ci dessus, à première demande de ladite SOCIÉTÉ.~~

D. Rez-de-chaussée

- ~~Les locaux dénommés R.B. ou autres biens privatifs (appartements ou studios) du niveau du rez-de-chaussée, seront ou pourront être affectés à usage de magasin ou de bureaux, salles d'exposition, agences de voyages, etc. à l'exclusion de tout commerce insalubre et notamment de toute poissonnerie ou boucherie.~~
- ~~Les biens composant ce rez-de-chaussée pourront éventuellement être réunis au gré de la société. Dans ce cas, la SOCIÉTÉ seule, établira le partage des septante/998,5èmes affectés à la totalité de ce rez-de-chaussée dans les parties communes.~~

- Une publicité au néon ou autre sera admise contre la vitre intérieure de chaque châssis de fenêtre à front de la rue des Vennes, ainsi qu'une publicité murale jusqu'à la partie inférieure des loggias.
- D'une façon générale, tout mode de publicité sera subordonné à l'accord de la SOCIÉTÉ, donné par écrit.

E. Appartements des étages

- a) Les appartements sont prévus comme habitation résidentielle, dont une seule pièce peut servir de bureau privé avec deux employés maximums ; seuls les appartements du niveau du premier pourront être affectés à usage de bureaux, cabinets dentaires ou cabinets médicaux.

En cas d'affectation du premier étage à usage de bureaux, cabinets dentaires et/ou cabinets médicaux, chaque propriétaire devra veiller à ce que les appareils électriques ou compresseurs soient isolés et déparasités, en telle sorte qu'ils ne puissent nuire en rien, à l'usage normal pour les autres propriétaires de postes de radio ou télévision ; d'autre part, les médecins ou dentistes utilisant des radiations ionisantes devront justifier que leurs installations ont subi et subissent régulièrement les contrôles exigés par la gérance, et ne présentent aucun danger pour les occupants de la résidence.

- b) L'exercice d'une profession libérale est admis dans les appartements.
- c) Toute publicité visible de l'extérieur est interdite sauf pour le premier étage en cas de non affectation comme appartement.

F. Usage des droits de propriété

En dérogation à l'article 11, §1, du Règlement Général de Copropriété, ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer à la façade, une plaque de cuivre de dix centimètres sur trente centimètres au maximum.

CHAPITRE IV - G. Réserve de mitoyenneté

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

La SOCIÉTÉ se réserve le droit de percevoir à l'avenir la créance de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune générale, des fonds limitrophes. Cette réserve a uniquement pour but de permettre à ladite SOCIÉTÉ de toucher à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

La SOCIÉTÉ précise que le prix des biens privatifs (prix de vente et contrat d'entreprise d'ouvrage) a été établi en tenant compte que la SOCIÉTÉ s'est réservé le droit de percevoir le prix de la cession éventuelle des mitoyennetés susvisées.

En conséquence de ce qui est dit au premier alinéa, la SOCIÉTÉ a le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher l'indemnité et d'en donner quittance. Cette réserve du droit de créance de mitoyenneté ne peut engendrer pour ladite SOCIÉTÉ, ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des propriétaires des parties communes générales était jugée souhaitable, pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils seront requis, sous peine de dommages et intérêts.

***Depuis les statuts, la doctrine et la jurisprudence majoritaires ont évolué : depuis l'arrêt de la Cour de Cassation du 7 septembre 1972, il est acquis de la clause de réserve de mitoyenneté dont question ci-dessus ne donne pas naissance à un droit réel car il s'agit d'une créance future. En conséquence, la cession de créance dont question ci-dessus n'est opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, que pour autant que la notification prévue par la loi ait été respecté.**

De plus, seule l'assemblée générale peut décider de marquer son accord sur le transfert de propriété de ces mesures.

H. Gestion

— **Obsolète** Par dérogation à l'article 27 du Cahier Général des Charges Règlement Général de Copropriété, il est expressément convenu et accepté que la gestion de l'immeuble sera assurée par la société anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX » ou par une société ou personne à désigner par elle, durant une période de DIX ANS à partir de l'achèvement de l'immeuble.

Cette administration comprend entre autres, toutes les attributions qui, en vertu du Règlement Général de Copropriété, ressortissent aux fonctions du syndic. Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce temps de dix ans de fournir à la SOCIÉTÉ et/ou à la personne, ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et charges communes, y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration.

— Les décomptes seront établis par le syndic, tous les semestres et ce, contrairement aux dispositions de l'article 31 du Règlement Général de Copropriété.

- Une provision pour fonds de roulement du syndic dont le montant sera fixé par ce dernier devra être versée par chaque propriétaire, avant l'occupation de l'appartement ou autre bien privatif, dont il est propriétaire.
- L'assemblée générale des propriétaires peut désigner deux commissaires, chargés de la vérification de toutes les pièces, tous les décomptes, bilans, etc., ayant trait à la gestion de l'immeuble ; le contrôle doit être fait dans les bureaux du syndic.

I. Foyers ouverts

Des foyers ouverts et des manteaux de cheminées ne peuvent être placés que par des firmes agréées par la SOCIÉTÉ.

J. Canalisations

- Les tuyaux d'écoulement, les conduits d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, égouts, etc., pourront traverser les caves et autres biens privatifs en longeant les parois des plafonds, murs et/ou dans le sol. Les usagers ou propriétaires desdits biens n'ont de ce chef, aucun droit à une indemnité et devront donner libre accès pour y effectuer le cas échéant, toutes réparations.
- D'une façon générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou ayant accès par celles-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement.

K. Assurances

- La SOCIÉTÉ couvre les assurances incendie et autres dès le début de la construction de l'immeuble, à des taux favorables auprès de Compagnies de premier ordre.
- La communauté doit reprendre cette ou ces polices, pour la période prévue dans les contrats.
- En cas de surprime ou de prime complémentaire, suite à une activité commerciale, professionnelle ou à raison du personnel occupé ou pour toutes autres causes propres à un copropriétaire, toute surprime ou prime supplémentaire sera mise entièrement à charge du copropriétaire source de risques complémentaires.

L. Ascenseurs

- L'installation des ascenseurs est prévue du rez de chaussée au huitième étage. Le neuvième étage, étage technique est accessible uniquement par les deux escaliers. Toutefois, si la SOCIÉTÉ décide de faire descendre les ascenseurs jusqu'aux caves,

~~possibilité que seule la SOCIÉTÉ se réserve, sans recours des acquéreurs, ces derniers s'obligent à payer en proportion de leurs quotités dans les parties communes le supplément qui est fixé forfaitairement à vingt-huit mille francs 694,10 € par ascenseur, les acquéreurs d'appartements et studios devront payer ce supplément à première demande de la SOCIÉTÉ.~~

~~Seuls les propriétaires d'emplacement pour voitures ainsi que les propriétaires des biens privatifs du rez-de-chaussée sont dispensés de participer aux charges afférentes à l'ascenseur, sauf pour ces derniers si les ascenseurs descendaient au sous-sol.~~

M. Bail emphytéotique

- ~~Pour le cas où la Régie de l'Électricité exigerait une cabine de transformation du courant électrique, la SOCIÉTÉ négociera pour son compte et pour compte des copropriétaires, les conditions d'établissements de cette cabine et mettra à la disposition de la Régie intéressée le local nécessaire à cette fin.~~
- ~~La SOCIÉTÉ est habilitée à signer tous actes à cette fin, notamment un bail emphytéotique aux conditions d'usage et mandat irrévocable lui est conféré à cette fin par les copropriétaires. Quid ?~~
- ~~La cabine à haute tension, éventuellement construite ou prévue dans le sous-sol et indiquée parmi les parties communes de l'immeuble, ne peut être utilisée par les copropriétaires. Cette cabine doit être réservée à la Régie de l'Électricité qui en a la disposition totale et exclusive. Si la cabine n'est pas imposée, ce local restera propriété de la SOCIÉTÉ sans quotité dans les parties communes générales.~~
- ~~La SOCIÉTÉ se réserve le droit de modifier l'emplacement de cette cabine et des locaux compteurs même en empiétant sur les parties communes.~~
- ~~Il en est de même pour la chaufferie et le ou les locaux tanks à mazout, locaux vide-poubelles et leurs sas, les dégagements, caves privatives et chambres de réserves éventuelles.~~

N. Caves

~~Aussi longtemps que les caves et réserves (et éventuellement le local à haute tension) ne sont pas vendues, elles restent la propriété privative de la SOCIÉTÉ, et ce, pour un délai maximum de vingt ans à partir de ce jour. Après ce terme, les caves non vendues deviendront propriété commune de l'immeuble.~~

O. Modifications en cours de construction

- d) En cours de construction, la SOCIÉTÉ se réserve le droit d'apporter les modifications à la disposition intérieure des locaux privatifs par rapport à la description et aux plans annexés au présent acte, soit avant la vente, de sa propre initiative, soit après la vente, à la demande des acquéreurs avec l'accord de la SOCIÉTÉ.
- e) Si des locaux sont modifiés, la SOCIÉTÉ aura seule le droit d'opérer, entre les nouveaux locaux constitués, une nouvelle répartition des quotités dans les parties communes généralement attribuées aux locaux primitifs.
- f) Si la SOCIÉTÉ était autorisée à construire un ou des étages supplémentaires, elle établirait seule, à ses frais exclusifs, les modifications de répartition des quotités, et les copropriétaires devront à première demande de la SOCIÉTÉ, signer l'acte authentique relatant ce changement de quotités et ce, sans modification de la valeur du terrain et des parties communes de constructions leur appartenant.

P. Trottoirs et bordures

L'aménagement des trottoirs et bordures est également à charge la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque propriétaire.

Q. Antennes télévision et radio Une seule antenne collective est admise

Si, pendant l'achèvement de l'immeuble, la SOCIÉTÉ faisait placer par des tiers, une antenne collective pour radio et télévision, les acquéreurs reprendront cette antenne aux conditions stipulées par la SOCIÉTÉ.

R. Fuel lourd

En application de l'alinéa 6 du CHAPITRE V du cahier des Charges, la somme de trois euros et trente deux centimes d'euros par quotité est prévue comme montant forfaitaire supplémentaire au cas où la chaufferie du chauffage central serait installée pour la consommation de fuel lourd, faculté que la société seule se réserve.

S. Retard de paiement

En cas de retard de paiement, il est convenu expressément dès à présent, de fixer une indemnité transactionnelle et sans mise en demeure préalable, par application de l'article 1152 du Code civil, de deux centimes d'euros pour cent d'intérêt par mois, au profit de l'entrepreneur ; tout mois commencé étant compté pour un mois entier net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au règlement ; cet intérêt courant de plein droit.

~~Cette clause déroge à la disposition du CHAPITRE IV, §5 du cahier général des charges arrêté par la SOCIÉTÉ.~~

T. Raccordements - Compteurs

- ~~Les raccordements extérieurs et intérieurs de l'eau, du gaz et de l'électricité et aux égouts, ainsi que les compteurs d'eau chaude et froide et leurs placements, sont à la charge de la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque propriétaire.~~
- ~~Si la Régie de l'Électricité impose le confort électrique ce supplément sera supporté par chaque propriétaire.~~
- ~~Il en serait de même si la SOCIÉTÉ seule décidait cette amélioration.~~

U. Locaux compteurs et téléphone en cave et éventuellement cabine à haute tension

~~Si les locaux ne recevaient pas leur destination primitive, c'est à dire l'installation des compteurs (eau, gaz et électricité) et centrale téléphonique, ils seraient la propriété de la SOCIÉTÉ sans quotités dans les parties communes.~~

CHAPITRE IV V - Dispositions diverses

A. RENONCIATION À ACCESION

La renonciation au droit d'accésion relative aux divers biens privatifs de la Résidence ~~des VENNES~~ de Laveleye est réglée par la loi.

B. SERVITUDES

- ~~Outre les servitudes visées ci avant sous section IV, en général, b) sont parties privatives, sixième alinéa caves du CHAPITRE II et sous section IV/J, deuxième alinéa du CHAPITRE III, il est stipulé à titre de servitudes réelles et perpétuelles constituées par le présent acte et grevant les parties communes générales et privatives du complexe, soit totalement, soit partiellement :~~
- ~~Les terrasses toitures au niveau du neuvième étage en retrait, seront grevées d'une servitude d'accès afin de permettre notamment les manœuvres des poulies attachées aux potences fixées aux terrasses toiture de l'immeuble ainsi que tous travaux à ladite toiture et aux parties communes générales se trouvant sur cette toiture.~~

C. EMPLACEMENTS POUR VOITURES

- ~~Chaque propriétaire d'emplacement pour voitures dans le parking est tenu de parquer son véhicule dans l'axe de son emplacement, les portières des véhicules~~

~~peuvent en cours de leur ouverture déborder sur l'emplacement voisin et uniquement à cette occasion et pour autant que cette manœuvre n'occasionne aucun dégât au véhicule parqué sur l'emplacement voisin. Chaque propriétaire d'emplacement cède également une servitude de passage aux emplacements des voisins.~~

- ~~2. Au cas où le nombre et/ou l'emplacement pour voiture était modifié en plus ou en moins, soit sur la même surface soit en utilisant une partie de surface non utilisée, la SOCIÉTÉ seule se réserve de décider sans l'intervention des copropriétaires que les seize/millièmes des quotités attribuées à ces emplacements ne seraient pas modifiés. L'ensemble nouveau resterait toujours pourvu des seize/millièmes dans les parties communes générales.~~
- ~~3. La SOCIÉTÉ se réserve la possibilité de clôturer à son gré, un ou plusieurs emplacements pour voitures, sans modification de ou des quotités afférentes aux dits biens.~~
- ~~4. Comme dit ci-avant, la SOCIÉTÉ prévoit l'aménagement dans un parking couvert, de trente-deux emplacements pour voitures, comprenant chacun un demi/millième des parties communes ; la SOCIÉTÉ se réserve exclusivement la faculté de louer, échanger, vendre en tout ou en partie, ledit parking pour entreposage de voitures, camionnettes ou marchandises, même à des personnes non copropriétaires de biens privatifs dans la Résidence ; éventuellement la SOCIÉTÉ se réserve le droit exclusif d'établir la nouvelle répartition des seize/millièmes des parties communes affectées au parking (acte modificatif du 18 mars 1993 : en réalité seuls 29 emplacements pour voitures ont été construits).~~

D. CONCIERGERIE

~~La SOCIÉTÉ se réserve exclusivement la faculté de changer l'emplacement des locaux de la conciergerie prévus théoriquement au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière ; si l'un des studios des étages était affecté à usage de conciergerie, le studio du rez-de-chaussée serait affecté de la quotité de parties communes afférentes au dit studio.~~

E. REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAL OU PROFESSIONNEL

~~En conformité avec la destination qui sera donnée aux locaux dénommés R.B. au niveau du rez-de-chaussée, la SOCIÉTÉ est autorisée à modifier éventuellement, avant, pendant ou après exécution, l'esthétique extérieure des dits locaux et notamment, les vitreries, entrées et le revêtement extérieur, jusqu'au culot des loggias.~~

F. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la SOCIÉTÉ comparante élit domicile en son siège à Anvers, Dambruggestraat, 306/308.

G. FRAIS

~~Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de la SOCIÉTÉ comparante ; les acquéreurs de biens privatifs ont droit à une copie sur papier libre du présent acte. Ils pourront également, mais à leurs frais, se faire délivrer une expédition ou extrait de l'acte de base.~~

~~*****~~

Personnalité juridique

Art. 577-5 du code civil

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

~~1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;~~

~~2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le Notaire.~~

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

~~Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.~~

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

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

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

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

L'indivision comprend plus de 20 lots.

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

~~Les dispositions de la loi sont impératives.~~

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

DONT ACTE

~~Passé à Liège, en l'Étude, date que dessus.~~

~~Lecture faite, Monsieur TASSOUL, es dites qualités, a signé ainsi que Nous Notaire.
SUIVENT LES SIGNATURES.~~

~~Enregistré à Liège 3, le dix-neuf octobre 1967~~

~~Volume 372 Folio 56 Case 15, neuf rôles six renvois.~~

~~Reçu ; cent cinquante francs (150)~~

~~Le Receveur, (s) V. ROQUET.~~

**Règlement général de copropriété
De la Résidence De Laveleye
Rue des Vennes 159 - 4000 Liège**

CHAPITRE I - Exposé

Article premier

- ~~Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement, ou qui posséderont dans la suite, une partie quelconque de l'immeuble.~~
- ~~Ce règlement forme ainsi la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.~~

Article 1

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil, l'assemblée générale a établi le règlement général de copropriété de la résidence, tel que modifié par après et comprenant :

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel ; tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs ; elles sont en conséquence immuables à défaut de décisions d'assemblées générales aux conditions légales de quorum et de vote, lesquelles seront opposables aux tiers ; par la transcription au Bureau des hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « de la situation de l'immeuble.

SERVITUDES

- ~~Outre les servitudes visées ci-avant sous section IV, en général, b) sont parties privatives, sixième alinéa - caves - du CHAPITRE II - et sous-section IV/J, deuxième alinéa du CHAPITRE~~

~~III-Il est stipulé à titre de servitudes réelles et perpétuelles constituées par le présent acte et grevant les parties communes générales et privatives du complexe, soit totalement, soit partiellement~~

-Les terrasses-toitures au niveau du neuvième étage en retrait, seront grevées d'une servitude d'accès afin de permettre notamment les manœuvres des poulies attachées aux potences fixées aux terrasses-toiture de l'immeuble ainsi que tous travaux à ladite toiture et aux parties communes générales se trouvant sur cette toiture.

-En cas d'urgence, décrété par le syndic, toutes les caves privatives, devront servir d'abri pour tous les occupants de la Résidence.

Les emplacements pour voitures

Ceux dans le parking commun au niveau du sous-sol ne peuvent recevoir que des voitures à usage privé ou mixte (type station-wagon) et ne peuvent servir d'entrepôt quelconque ni à la conservation même momentanée d'essence ou autres marchandises, sous réserve de ce qu'il est dit ~~sous CHAPITRE IV – C/~~ci-après

C. Emplacements pour voitures

1. Chaque propriétaire d'emplacements pour voitures dans le parking est tenu de parquer son véhicule dans l'axe de son emplacement, les portières des véhicules peuvent en cours de leur ouverture déborder sur l'emplacement voisin et uniquement à cette occasion et pour autant que cette manœuvre n'occasionne aucun dégât au véhicule parqué sur l'emplacement voisin. Chaque propriétaire d'emplacement cède également une servitude de passage aux emplacements des voisins.

2. Au cas où le nombre et/ou l'emplacement pour voiture était modifié en plus ou en moins, soit sur la même surface soit en utilisant une partie de surface non utilisée, la SOCIÉTÉ seule se réserve de décider sans l'intervention des copropriétaires que les seize/millièmes des quotités attribuées à ces emplacements ne seraient pas modifiés. L'ensemble nouveau resterait toujours pourvu des seize/millièmes dans les parties communes générales.

3. La SOCIÉTÉ se réserve la possibilité de clôturer à son gré, un ou plusieurs emplacements pour voitures, sans modification de ou des quotités afférentes aux dits biens.

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

Comme dit ci-dessus, la SOCIÉTÉ prévoit l'aménagement dans un parking couvert, de trente-deux emplacements pour voitures, comprenant chacun un demi/millième des parties communes ; la SOCIÉTÉ se réserve exclusivement la faculté de louer, échanger,

vendre en tout ou en partie, ledit parking pour entreposage de voitures, camionnettes ou marchandises, même à des personnes non copropriétaires de biens privatifs dans la Résidence ; éventuellement la SOCIÉTÉ se réserve le droit exclusif d'établir la nouvelle répartition des seize/millièmes des parties communes affectées au parking

* **Suite à l'acte modificatif du 18 mars 1993, il y a lieu de tenir compte de ce que :**

Les 32 emplacements ont été réduits à 29 car, lors de la construction, il s'est avéré que les emplacements pour voiture numéros 18, 31 et 32 n'étaient pas utilisables comme tels.

J. Canalisations

-Les tuyaux d'écoulement, les conduits d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, égouts, etc., pourront traverser les caves et autres biens privatifs en longeant les parois des plafonds, murs et/ou dans le sol.

Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les parties privatives de leur appartement, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

-Il en sera de même pour les réparations, entretien et remplacement à faire aux gaines des cheminées privées qui passeraient par d'autres appartements.-il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite-mère est strictement défendu.

Surtout en cas d'installation d'un feu ouvert le,, raccordement se fera exclusivement à la conduite secondaire.

-À moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1^{er} juillet au 30 septembre de chaque année.

Les usagers ou propriétaires desdits biens n'ont de ce chef, aucun droit à une indemnité et devront donner libre accès pour y effectuer le cas échéant, toutes réparations.

-D'une façon générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées clans les parties privatives ou ayant accès par celles-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement.

Article 2

~~Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :~~

- a) ~~Les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification, si ce n'est avec l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctement à l'exception des stipulations de l'article 21 de ce règlement. Les modifications éventuelles, de cette nature, devront être libellées par acte notarié, de manière à pouvoir être transmises au bureau des hypothèques et être valables tant vis à vis des tiers que des copropriétaires;~~
- b) ~~Les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien ; droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-dessous.~~

CHAPITRE II - Propriété immobilière - Droits de propriété

Article 3

L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte se compose : d'une propriété, à savoir un immeuble à appartements, sur et avec terrain et dépendances, comme décrit dans l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

Article 4

La propriété se composera d'un sous-sol, rez-de-chaussée et étages d'après description à l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

Article 5

- Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative emporte ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.
- L'aliénation, sous quelque forme que ce soit, de la partie privative ou l'échange entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.
- L'hypothèque sur la partie privative porte en même temps sur la partie indivise correspondante.
- Le partage des choses communes ne pourra être demandé.



- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot, et des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.
- L'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :
 - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
- Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières

Article 6—5

- La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.
- L'étendu et la composition de chaque ensemble se trouvent indiquées sur le plan ci-joint, qui sera a été déposé en l'étude du Notaire, qui a rédigé les statuts initiaux avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble, voire dans les actes modificatifs et de vente subséquents

Article 7—6

Le propriétaire d'un ensemble peut disposer, avec les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'ensemble avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec sa cave, des fenêtres ou loggia sur rue, cour, jardinet et courette avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'ensemble des compteurs y relatifs, des murs et cleissons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'ensemble, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux, soit l'ensemble, soit les caves, ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

Article 8—7

- Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son ensemble, mais destinées à l'usage des ensembles du dessus ou du dessous ; toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre

~~aux propriétaires auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.~~

~~— Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite mère est strictement défendu.~~

~~— Surtout en cas d'installation d'un feu ouvert le „ raccordement se fera exclusivement à la conduite secondaire.~~

Article 8 : Caves -

~~-En principe, une cave est prévue à chaque appartement ; cependant, il se pourrait que d'un bien privatif ne dépende aucune cave~~

~~-Les caves privatives ne possèdent aucune quotité dans les parties communes générales distincte de celle du bien privatif dont elles dépendent ; ces locaux ne peuvent donc être vendus séparément à des non-copropriétaires ; l'échange et l'aliénation de caves entre copropriétaires est autorisé.~~

~~-En ce qui concerne les caves à rattacher aux locaux à usage de bureaux du rez-de-chaussée, LA SOCIETE se réserve la faculté de vendre au futur propriétaire de ces locaux, tell cave qu'elle jugera à propos, même en empiétant sur les couloirs communs~~

Article 8 : Emplacements pour voitures

~~-Les emplacements pour voitures dans le parking commun au niveau du sous-sol ne peuvent recevoir que des véhicules motorisés à usage privé ou mixte (type station-wagon), des vélos et éventuellement une remorque vide et ne peuvent servir d'entrepôt quelconque ni à la conservation même momentanée d'essence ou autres marchandises, sous réserve de ce qu'il est dit sous CHAPITRE IV C/ ci après~~

~~Si d'autres entrepôts sont constatés à l'intérieur des zones de marquage, une indemnité somme de 50 €/mois sera facturée au propriétaire/locataire responsable du débordement, outre l'obligation de retirer les objets en infraction violation de cette disposition~~

~~-En principe, ils sont réservés aux propriétaires d'appartements ou de studios, mais peuvent être vendus à des tiers ; cependant, tout propriétaire d'emplacement pour voiture, étranger à la copropriété, aura à observer toutes les stipulations du présent acte et du Règlement Général de Copropriété.~~

-Chaque propriétaire d'emplacements pour voitures dans le parking est tenu de respecter les zones de lignages et de parquer son véhicule dans l'axe de son emplacement, les portières des véhicules peuvent en cours de leur ouverture déborder sur l'emplacement voisin et uniquement à cette occasion et pour autant que cette manœuvre n'occasionne aucun dégât au véhicule parqué sur l'emplacement voisin. Chaque propriétaire d'emplacement cède également une servitude de passage aux emplacements des voisins.

-Au cas où le nombre et/ou l'emplacement pour voiture était modifié en plus ou en moins, soit sur la même surface soit en utilisant une partie de surface non utilisée, la SOCIÉTÉ seule se réserve de décider sans l'intervention des copropriétaires que les seize/millièmes des quotités attribuées à ces emplacements ne seraient pas modifiés. L'ensemble nouveau resterait toujours pourvu des seize/millièmes dans les parties communes générales.

-La SOCIÉTÉ se réserve la possibilité de clôturer à son gré, un ou plusieurs emplacements pour voitures, sans modification de ou des quotités afférentes aux dits biens.

Comme dit ci-dessus, la SOCIÉTÉ prévoit l'aménagement dans un parking couvert, de trente-deux emplacements pour voitures, comprenant chacun un demi/millième des parties communes ; la SOCIÉTÉ se réserve exclusivement la faculté de louer, échanger, vendre en tout ou en partie, ledit parking pour entreposage de voitures, camionnettes ou marchandises, même à des personnes non copropriétaires de biens privatifs dans la Résidence ; éventuellement la SOCIÉTÉ se réserve le droit exclusif d'établir la nouvelle répartition des seize/millièmes des parties communes affectées au parking

Ce droit a été utilisé puisque le nombre des garages est passé de 32 à 29 et les quotités ont été réduites.

Article 9 – 10

Chaque propriétaire est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée :

a) * D'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est (ou sera) construit ainsi que dans le sol des cours, courlettes, jardinets et toutes autres dépendances. Il est toutefois expressément entendu que les jardins et/ou cours intérieurs auxquels seuls les appartements du rez-de-chaussée ont accès ne peuvent jamais être utilisés par les propriétaires des étages supérieurs.

* Ces jardins et/ou cours restent par contre en jouissance perpétuelle du ou des appartements qui y ont accès et dont les propriétaires ont, par conséquent, la charge d'en assurer le bon entretien à leurs frais, risques et périls.

b) D'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'ensemble et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs séparant des cages d'escaliers, les ascenseurs et autres, les murs extérieurs, y compris expressément les murs de façade, l'escalier, les ascenseurs, l'escalier de service, la loge du concierge avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local pour compteurs, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les ensembles, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au dessus.

Article 10

Les quotités que chaque propriétaire possède en même temps dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont, ou deviendront, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit. La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires est divisée en quotités, réparties comme indiqué dans l'acte de base.

USAGE DES DROITS DE PROPRIÉTÉ

Article 11

-Les propriétaires peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, néanmoins il est formellement interdit :

 -L'AG du 16.11.1981 a décidé que les propriétaires d'emplacements de garage devaient toujours en priorité mettre leur(s) bien(s) en location et en vente, pendant 8 jours, aux occupants de la résidence ; passé ce délai, ils pourront chercher des amateurs extérieurs

DESTINATION

De modifier le caractère d'habitation de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, c'est à dire que si l'immeuble a été, par exemple, aménagé à destination bourgeoise, cette destination devra être maintenue. L'exercice d'une profession libérale peut y être autorisé, pour autant qu'elle soit d'un standing cadrant avec le standing de l'immeuble, déterminé notamment par son occupation et sa situation. Les locaux du rez de chaussée et des sous-sols, peuvent être affectés à l'exercice d'une profession libérale d'un standing

~~cadrant avec celui de l'immeuble et/ou d'un commerce de luxe, sauf disposition particulière de l'acte de base et du règlement de copropriété, particulier à tel ou tel immeuble.~~

D. Rez-de-chaussée

- Les locaux dénommés R.B. ou autres biens privatifs (appartements ou studios) du niveau du rez-de-chaussée, seront ou pourront être affectés à usage de magasin ou de bureaux, salles d'exposition, agences de voyages, etc. à l'exclusion de tout commerce insalubre et notamment de toute poissonnerie ou boucherie.

E. Appartements des étages

- a) Les appartements sont prévus comme habitation résidentielle, dont une seule pièce peut servir de bureau privé avec deux employés maximums ; seuls les appartements du niveau du premier pourront être affectés à usage de bureaux, cabinets dentaires ou cabinets médicaux.

En cas d'affectation du premier étage à usage de bureaux, cabinets dentaires et/ou cabinets médicaux, chaque propriétaire devra veiller à ce que les appareils électriques ou compresseurs soient isolés et déparasités, en telle sorte qu'ils ne puissent nuire en rien, à l'usage normal pour les autres propriétaires de postes de radio ou télévision ; d'autre part, les médecins ou dentistes utilisant des radiations ionisantes devront justifier que leurs installations ont subi et subissent régulièrement les contrôles exigés par la gérance, et ne présentent aucun danger pour les occupants de la résidence.

- b) L'exercice d'une profession libérale est admis dans les appartements.
- c) Toute publicité visible de l'extérieur est interdite sauf pour le premier étage en cas de non affectation comme appartement.

-Il est interdit d'exercer dans l'immeuble toute activité quelconque ayant un caractère mal odorant, insalubre ou bruyant

TRAVAUX AUX PARTIES COMMUNES

~~b/D'apporter des modifications à la construction même si ces modifications étaient qualifiées améliorations ;~~

Principes

- 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.
- Il est interdit de faire aucun travail, quel qu'il soit au gros œuvre de l'immeuble ;

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'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.

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.

Telles que celles à faire aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage.

– **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.

TRAVAUX AUX PARTIES PRIVATIVES

c/D'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fût-ce que d'une façon minime compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur (**sous réserve en ce qui concerne ce dernier de ce qui est indiqué ci-dessous**);

STYLE ET HARMONIE

b/D'apporter des modifications à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées améliorations ;

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité légale des voix :

- 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 si les travaux aux parties privatives devaient être assimilés à des travaux communs eu égard à l'harmonie à avoir pour ce type de travaux

Tels sont les cas pour modifier la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, fenêtres ou balcons ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps

COMMUNAUTARISATION DES TRAVAUX AUX PARTIES COMMUNES

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

E/~~De faire aucun travail, quel qu'il soit au gros œuvre de l'immeuble~~;

D/~~Aliéner partiellement un ensemble ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence la division, même temporaire, d'un ensemble en deux ou plusieurs parties~~;

g/~~De diviser son ensemble pour le louer à plusieurs locataires ; sauf reconstitution et observance du plan original~~;

BAUX

h/~~De louer son ensemble ou d'en permettre l'occupation des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer, en tous points, au présent règlement~~;

 Les baux 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.

Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.

Les propriétaires - bailleurs auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée ou de départ de leurs locataires ou occupants ainsi que les coordonnées de ces derniers.

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.

Les propriétaires devront transmettre à la signature du bail, le règlement général de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale qui les concernent aux locataires, puis ultérieurement les modifications concernant le ERGC et le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale qui les concernent, prises ultérieurement à la création du droit personnel.

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

L'AG du 28.11.2001 a décidé que chaque bailleur devait insister auprès de son/ses locataires sur la nécessité de vérifier le bon état d'entretien et de fonctionnement des avaloirs des terrasses en façade arrière : il est recommandé de l'indiquer dans les baux

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

ELEMENTS EXTERIEURS

-Il est interdit d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écritage, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit, sauf exceptions éventuelles ci-après ;

REZ DE CHAUSSEE

Une publicité au néon ou autre sera admise contre la vitre intérieure de chaque châssis de fenêtre à front de rue des Vennes, ainsi qu'une publicité murale jusqu'à la partie inférieure des loggias.

D'une façon générale, tout mode de publicité sera subordonné à l'accord **de la SOCIÉTÉ de l'assemblée générale** donné par écrit.

APPARTEMENTS DES ETAGES

En dérogation à l'article 11, §1, du Règlement Général de Copropriété, ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer à la façade, une plaque de cuivre de dix centimètres sur trente centimètres au maximum.

Ceci est défendu sur toute la ligne et on peut tout au plus apposer une petite plaque nominative de maximum 5 x 10 cm, à la porte d'entrée de l'appartement **ou à l'entrée principale** ;

-Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

-Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, en en supportant les frais, les châssis, volets, persiennes et portes extérieurs de son appartement.

-Les travaux de peinture et de lavage des murs, boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble, seront également effectués par les soins du syndic après décision de l'assemblée générale.

~~i/Exercer dans l'immeuble toute activité quelconque ayant un caractère mal odorant, insalubre ou bruyant ;~~

~~k/Il est précisé que l'acte de base notarial et les plans y annexés déterminent de façon irréversible la destination qui peut être donnée à des ensembles non destinés exclusivement à l'habitation bourgeoise.~~

~~Tous différends relatifs à l'interprétation ou à l'application du présent article seront tranchés par voie d'arbitrage, pour autant que la moitié au moins des copropriétaires représentant deux tiers des quotités, le demande.~~

~~Chacune des parties désignera dans ce cas son arbitre, lesquels à défaut d'accord, seront autorisés à s'adjointre un troisième arbitre chargé de les départager. À défaut d'accord entre eux sur cette désignation, le troisième arbitre sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de première instance du lieu où l'immeuble est érigé et ce à la requête de la partie la plus diligente.~~

~~Il en sera de même si l'une des deux parties sommées par l'autre par lettre recommandée à la poste, de désigner son arbitre, n'a pas procédé à cette désignation dans les quinze jours du dépôt à la poste de l'envoi recommandé. Les arbitres statueront en amiables compositeurs et sans recours.~~

~~Les frais de l'arbitrage seront supportés par la partie succombante.~~

Usage de l'ascenseur

L'usage de l'ascenseur est

*interdit aux enfants non accompagnés d'un adulte ;

*exclusivement réservé :

1° aux occupants de l'immeuble ;

2° à leurs visiteurs ;

3° aux domestiques des précédents, lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

-Les bagages et colis de toute nature ne pourront jamais être transportés que par le monte-chARGE particulier ou par l'escalier et dans aucun cas par l'ascenseur réservé aux personnes : Les déménagements sont strictement interdits au moyen des ascenseurs.

En cas de **contravention** non-respect de cette disposition, le contrevenant se verra appliquer une **pénalité conventionnelle** somme forfaitaire de 250 €. Le propriétaire reste responsable du paiement de cette somme.

Le transport occasionnel d'un objet encombrant, mais ne présentant aucun risque de dégâts à l'ascenseur, doit être préalablement signalé au syndic ou à un membre du conseil de gérance.

-Pour l'usage tant de l'ascenseur que du monte-chARGE des instructions seront affichées sur chaque porte d'accès

Ses instructions indiqueront notamment la charge maximum que peuvent supporter les appareils, les précautions à prendre pour le bon fonctionnement, etc.

-Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine et doit être strictement respecté (pour mémoire : 3 personnes max.)

- Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps; les occupants doivent en avertir leurs fournisseurs.

En cas de négligences répétées, l'accès de l'ascenseur peut être interdit aux contrevenants

-L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.

-L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence le conseil de **gérance copropriété** ou le syndic

-Seuls le syndic et les membres du conseil de gérance sont habilités à appeler le dépanneur

Article 12 : Contraventions à l'article 11

Toute contravention aux stipulations de l'article 11 obligera, de plein droit, le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires. Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés conformément à l'article 11.

Article 13

- Tous ceux qui sont propriétaire d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées.

- Cet engagement est pris pour les descendants et futurs propriétaires, auxquels les propriétaires actuels s'engagent à imposer la condition de se conformer au dit engagement.
- Celui-ci sera, au surplus, obligatoire pour lesdits futurs propriétaires, par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise qu'à la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

Article 46—14 : Police intérieure de l'immeuble

D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble : bruits, odeurs, etc.

Pour arriver à ce résultat, les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées :

- 1° Les bois ou charbons que l'un ou l'autre des copropriétaires utiliserait pour son usage personnel ne pourront être débités ou concassés que dans les caves. Le transport de ces matières des caves aux appartements ne pourra se faire qu'avant 10 heures du matin et avec toutes les précautions nécessaires pour ne pas salir les corridors et paliers ;
- 2° Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble ;
- 3° De même aucun travail de ménage tel que battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes.
- 4° Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats, et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets ;
- 5° Les propriétaires d'appartement auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou d'autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants inférieures ;
- 6° Tous les appartements devront être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront servir de maison de passe, d'habitation de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs ;
- 7° Si un propriétaire d'appartement désire mettre sa propriété en location, il devra imposer à son locataire, toutes les obligations résultant du présent règlement.

Ces dispositions sont précisées infra et supra

Article 14

L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un appartement dans l'immeuble et/ou de toute autre partie de l'immeuble. Si un appartement appartient à plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner un seul mandataire chargé de les représenter toutes à l'assemblée ; faute de ce faire, il ne pourra être émis aucun vote pour les parts relatives à cet appartement. En ce cas les majorités seront comptées sans avoir égard aux parts en question.

Article 15

- Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par courrier ordinaire ou remises par porteur. Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée.
- Elles doivent, dans tous les cas, mentionner l'ordre du jour.

Article 16

- L'assemblée générale se réunit obligatoirement une fois par an au jour indiqué par le syndic. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juin, juillet et août.
- Elle se réunit encore chaque fois que le syndic, dont il sera question ci après, le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite qui en sera faite au syndic par les propriétaires de deux appartements, par lettre recommandée collective. Ces séances se tiennent dans le local à indiquer sur les avis de convocation ; soit dans l'immeuble même ; soit ailleurs en ville.

Article 17

- Si dans les dix jours francs après l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 16, le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale, les deux propriétaires, qui auront requis l'assemblée, pourront convoquer eux-mêmes celle-ci.
- Deux propriétaires pourront encore convoquer directement et collectivement l'assemblée générale dans tous les cas où il n'y aurait pas de syndic en fonction.

Article 18

- L'assemblée est présidée par le syndic. Elle peut cependant décider qu'elle sera présidée non par le syndic, mais par un des propriétaires présents, et à défaut de syndic, l'assemblée sera présidée par le plus âgé des propriétaires présents. Le président est aidé par deux scrutateurs nommés immédiatement par l'assemblée. Les votes se font à haute voix ou par bulletins écrits suivant qu'en décidera chaque assemblée.

— Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de quotités entières dans l'immeuble ; les fractions de quotités sont négligées. En cas d'égalité de voix, la proposition est rejetée.

Article 19

Il est permis à tout propriétaire de se faire représenter à l'assemblée. Les procurations doivent obligatoirement être remises au président de la séance pour être annexées au procès verbal. La procuration pourra servir pour une seconde assemblée qui devrait se réunir si, lors de la première réunion, le nombre de membres requis n'était pas atteint.

Article 20

— L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires d'appartements sont présents, sans égard au nombre de voix dont chaque propriétaire dispose.

— Si l'assemblée n'est pas en nombre, elle doit être prorogée à trois semaines ; elle sera reconvoquée dans la même forme et dans les mêmes délais que la première fois et avec le même ordre du jour. En ce cas, elle peut délibérer, quel que soit le nombre de propriétaires présents pourvu qu'il y en ait au moins trois.

Article 21

L'assemblée générale est appelée à statuer relativement aux droits et obligations se rapportant au bien immobilier :

- 1° Sur les modifications à apporter dans le nombre des parts d'un ou de plusieurs copropriétaires ;
- 2° Sur tous les cas d'exercice des droits de propriété sur les parties communes, lorsque la situation ne résulte pas de dispositions du présent règlement et/ou de l'acte de base.

Les délibérations, sur tous les points indiqués dans le présent article, ne seront valables que si elles réunissent l'adhésion de 75 % du nombre des quotités présentes ou représentées, qui prennent part au vote. La délibération sera par après établie par acte notarié.

Article 22

L'assemblée générale est appelée à statuer :

- 1° Sur les autorisations à accorder aux propriétaires dans les cas prévus à l'article 11 ci-devant.

~~Dans tous les cas prévus sous les lettres a) à f) inclus de cet article 11, l'autorisation ne peut être accordée qu'en cas d'une majorité des trois quarts de la totalité des propriétaires de l'immeuble et des trois quarts des voix prenant part au vote.~~

~~La décision devant être actée par Notaire, elle liera la minorité comme la majorité de la même manière que si tous les copropriétaires s'étaient constitués en société.~~

~~Dans les cas prévus sous les lettres g) à j) de l'article 11, et dans les cas ci après :~~

- ~~2° a) sur les autorisations à donner aux propriétaires d'appartements qui voudraient établir des communications permanentes ou temporaires avec un immeuble voisin ;~~
- ~~b) sur tous les cas d'application du présent règlement non expressément prévus ou au sujet desquels un litige se produirait ;~~
- ~~c) sur tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble ou son occupation, notamment sur l'application du présent règlement et sur les modifications à y apposer relativement à la dite administration ;~~
- ~~d) sur la nomination du ou des agents chargés du soin de l'administration ;~~
- ~~e) sur la gestion annuelle du syndic, sur la décharge à lui donner ou les actions à intenter éventuellement contre lui.~~

~~ainsi que~~

- ~~3° sur les actions en justice à intenter au nom de tous copropriétaires de l'immeuble, sauf ce qui est dit ci devant concernant l'article 11, lettre a) à f) inclus, dans tous les cas prévus au 2° et 3° du présent article, les délibérations pourront être prises sur simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.~~

Article 23

- ~~L'assemblée générale est encore appelée à prendre les décisions relatives à la reconstruction du bâtiment en cas de destruction totale par incendie ou autres causes.~~
- ~~La reconstruction ne pourra être ordonnée que par la majorité des trois quarts en nombre de tous les propriétaires de l'immeuble et des trois quarts des voix prenant part au vote.~~
- ~~Le procès verbal sera dressé par acte et il entraînera ipso facto, l'obligation pour les propriétaires qui auront voté contre la reconstruction, de céder leurs propriétés privatives et divisées, soit à un, soit à plusieurs, soit à tous les autres propriétaires au choix de ces derniers.~~

- La cession se fera au prix à convenir et faute d'accord, au prix à fixer par trois experts à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par M. le Président du Tribunal civil du district où l'immeuble est situé.
- L'obligation de cession ci-dessus existera aussi, si elle est constatée de la même manière, en cas de destruction partielle de l'immeuble, si un propriétaire, dont la partie privative a été entièrement détruite se refuse à la rebâtir.
- Le propriétaire dont l'appartement sera grevé d'hypothèque, sera toujours censé voter pour la reconstruction, à moins qu'au moment de l'assemblée générale, il n'apporte, soit la preuve de la radiation des inscriptions hypothécaires, soit l'autorisation de ne pas voter la reconstruction, autorisation à donner, en bonne forme, par ses créanciers hypothécaires.

Article 24

L'assemblée générale peut aussi, à la simple majorité (la minorité étant liée par la majorité ainsi qu'il est dit à l'article 21) donner mission au syndic de poursuivre devant les autorités administratives ou judiciaires, l'expulsion de toute personne propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, qui :

- a) après deux avis du syndic, à quinze jours d'intervalle, s'obstinerait à contrevenir aux dispositions de police intérieure de l'immeuble;
- b) contreviendrait aux dispositions d'occupation décente prévus à l'article 46 ci-après.

Article 25

Le résultat des délibérations est inscrit dans un procès verbal qui sera inséré dans un registre spécial tenu en double, dont l'un des doubles sera confié à la garde du syndic ou d'un propriétaire à désigner par l'assemblée et dont l'autre double sera confié à la garde d'un Notaire aussi à désigner par l'assemblée.

CHAPITRE III - Administration - Entretien - Occupation

1. ADMINISTRATION

Article 26

L'administration de l'immeuble comprend, à l'exclusion des droits immobiliers faisant l'objet du CHAPITRE II, tous ce qui a rapport :

- a) L'entretien et à l'usage des parties communes;

- b) Aux réparations urgentes à faire aux parties privatives, lorsque les propriétaires négligent de les faire eux mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble ;
- c) À la manière dont l'immeuble doit être occupé ;
- d) Aux rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation ;
- e) Aux rapports des propriétaires avec des tiers également concernant l'occupation de l'immeuble.

Article 27

- L'administration est confiée à un syndic à nommer par assemblée générale. Le syndic peut être un des propriétaires d'appartements ou un étranger. Il est rémunéré ou non, suivant décision de l'assemblée.
- Il est nommé pour un terme de cinq ans, mais il peut, en tout temps, être révoqué par l'assemblée générale. Il est toujours rééligible.

Article 28

- Le syndic une fois nommé, est, pour la durée de ses fonctions, le mandataire de tous les propriétaires, même de ceux qui, lors de son élection, étaient absents ou dissidents.
- Il est chargé de l'administration générale de l'immeuble, de l'entretien de celui-ci, des recettes et dépenses communes, de la tenue des comptes.
- Il a, dans ses attributions, notamment le soin de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère d'habitation indiqué en tête des présentes, le soin de veiller à toutes les assurances, la surveillance des ascenseurs, du chauffage, de toutes les canalisations communes, et, en général, la charge d'exécuter ou de faire exécuter toutes les dispositions du présent règlement, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale. S'il y a lieu, il nomme, révoque et surveille le concierge.

Article 29

- Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit, les noms et adresses des propriétaires, les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants et, en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

~~Il doit tenir, en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.~~

Article 30

~~L'assemblée générale peut désigner un ou deux contrôleurs, chargés de vérifier la gestion du syndic dans le courant de l'année. Le syndic est obligé de communiquer, sans déplacement, ses registres, pièces et comptes aux contrôleurs, qui peuvent agir conjointement ou séparément.~~



Article 15 : Accès à l'immeuble

- Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (également des garages et des caves) soient toujours soigneusement fermées et de s'assurer de l'identité des visiteurs et de l'objet de la visite.
- **Il ne faut pas perdre** ~~Ne perdez pas~~ de vue que les portes sont munies d'une poignée ; il convient de s'en servir, car il n'est pas possible d'essuyer les vitres continuellement et les traces de doigts donnent un aspect négligé.
- Les paillassons sont disposés aux endroits de passage, pour que l'on s'en serve, et spécialement en cas de mauvais temps.
- L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour les familiers, les visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant.
- Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence

Article 16 : Occupation des appartements

Tous les appartements doivent être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront pas servir de maison de passe, ni de salon de massage ou similaire, ni d'habitation à toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou moeurs.

Article 17 : Élimination des ordures ménagères

*Le triage des déchets imposé par la Ville de Liège doit être respecté de manière rigoureuse.

- **Sacs bleus** : les emballages de boissons « tétraplique », les bouteilles en plastique (aplatis), les barquettes en aluminium, les métaux (canettes, boîtes de conserve, ... - voir notice reçue par chacun). Pas de sachets G.B., Delhaize ou autres.

Ces sacs sont à conserver chez soi ou dans sa cave jusqu'à ce qu'ils soient remplis ; ils peuvent alors être déposés dans une cave poubelles.

- **Papiers** : Tous les papiers propres (journaux, revues, correspondances, publicités, ...) les cartons doivent être conservés à part, liés en tas ou placés dans un carton.

ENDROIT DE DEPÔT : sacs bleus, papiers et sacs jaunes peuvent être déposés sur le muret dans le garage ou, le lundi soir, devant l'immeuble

- **Verres** : les bocaux et bouteilles vides doivent être déposés dans les bulles à verres du quartier.
- **Objets encombrants** : doivent être conservés et placés sur le trottoir par leur propriétaire, le jour de ramassage prévu à cet effet (s'informer éventuellement auprès du conseil de ~~gérance~~ copropriété). Ils ne peuvent en aucun cas être déposés dans les couloirs et/ou dégagements du sous-sol.

* L'AG du 30.11.2022 a décidé que chaque occupant devait s'occuper de déposer ses immondices à rue aux jours et heures prévus pour ce faire

Article 18 : Bruit

Le problème du bruit est toujours très délicat.

Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes dans un immeuble, on réduit de façon importante leur inconvénient, à savoir :

- Ne claquez pas les portes ;
- Réduisez la puissance de votre tv et de votre radio ou utilisez un casque approprié ;
- Ne vous interpellez pas à haute voix dans les escaliers ou dans les halls ;
- Ne conservez pas de chaussures aux pieds, particulièrement des chaussures à talons, pour circuler dans les appartements ;
- Ne faites pas des travaux et ne déplacez pas des meubles et objets lourds durant la soirée ou la nuit ;
- Évitez les jeux bruyants des enfants ;
- Ne laissez pas les chiens seuls dans l'appartement.
- Ne lessivez pas après 22 H.

Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

Article 19 : Aspect de l'immeuble

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de

- Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou sur les terrasses
- Sur les sonnettes, boîtes aux lettres et dans les cages d'escaliers, on ne peut mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréées par le syndic et le conseil de **gérance copropriété**
- Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et au dépoussiérage des panneaux extérieurs adjacents et fera remplacer immédiatement les carreaux fêlés ou cassés
- Il est interdit de fixer ou de déposer quoi que ce soit sur les façades, balcons ou terrasses, tel que : enseignes, grages paraboliques ou autres. Cette disposition est également valable pour la toiture de la résidence.
- Cette disposition est également valable pour la toiture de la résidence
- Les parties communes, en particulier les entrées, escaliers, paliers, doivent être, en tout temps, libres de tout objet

Article 20 : Propreté de l'immeuble

-Il est interdit :

- d'exécuter n'importe quel travail ménager (ex. secouer les tapis) dans les parties communes de l'immeuble ;
 - de battre des tapis, de la literie sur les terrasses ou par les fenêtres.
 - de fumer dans les parties communes de l'immeuble. Si quelqu'un fume sur son balcon, il faut évacuer les mégots privativement et non les jeter sur le trottoir ou sur la toiture arrière.
 - de jeter des aliments sur les toits des garages
- Il convient de toute façon que l'occupant veille à ne pas salir les parties communes, mais à nettoyer ses parties privatives , dont les aires privatives d'emplacement de parking

Il est interdit de laver des véhicules (autos, motos ou vélos) dans les garages à cause de la fragilité de la pompe de relevage qui n'accepte pas les eaux boueuses

Article 21 : Vélos & motos

Les vélos doivent être entreposés sur les emplacements de parking ou dans les caves personnelles et les motos sur les emplacements de parking.

Article 22 : Sécurité

Chacun veillera à ne pas mettre la sécurité de l'immeuble en danger et à ne pas incommoder les résidents. À cet égard, les barbecues, quel que soit le combustible utilisé, ne pourront se faire sur les terrasses ou balcons.

Il est recommandé à chaque occupant de laisser une clé de son appartement à un membre du conseil de gérance pour les cas d'entrée d'eau à la suite d'orage, tempête, de fuites par les tuyauteries d'eau ou de gaz, également personnes malades devant être secourues en urgence etc.

Article 23 : Animaux domestiques

- Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage, à l'exception des perroquets. Les animaux devront être dressés de manière à ne pas déranger les voisins.
- Les dégâts, dégradations, nuisances que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire, étant entendu que 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.
- Au surplus que 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 jugement à intervenir.

Article 24 : Appareils ménagers

Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions de radio et de T.V.

Article 25 Personnel d'entretien

-La personne chargée de l'entretien des communs est au service de la communauté et des copropriétaires.

-Elle ne peut pas exécuter des travaux d'ordre privatif. Seuls le syndic et le conseil de gérance copropriété sont habilités à lui donner des instructions. Les plaintes éventuelles doivent être transmises au syndic, de préférence par écrit.

-Cette personne veillera, avec le conseil de gérance copropriété, à faire respecter le présent règlement par les occupants de l'immeuble et, éventuellement, par les visiteurs. Il entre dans ses attributions d'adresser directement à toute personne en défaut les remarques qui s'imposent.

Article 26 : Déménagements

- Le conseil de gérance copropriété doit être tenu au courant, à l'avance, du jour et de l'heure d'un déménagement, afin que les mesures de protection soient prises.
- Les déménagements doivent obligatoirement être effectués au moyen d'un élévateur extérieur. L'utilisation des ascenseurs et cage d'escaliers est proscrite à cet effet.
- La réparation des dégradations constatées à l'occasion d'un déménagement sera facturée à la personne qui déménage, éventuellement par l'intermédiaire de son propriétaire s'il est locataire.

Article 27 : Fonctionnement du chauffage

Décision de l'assemblée générale du 07.10.1999 : le chauffage de la résidence sera coupé durant les mois de juin, juillet et août ; sauf si dix appartements demandent qu'il soit maintenu.

2. CHAPITRE III - CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Article 31 28

- ~~Le syndic aura la gestion d'une caisse destinée à payer toutes les charges et à recevoir toutes les recettes concernant les parties communes de l'immeuble. Cette caisse sera alimentée par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes de l'immeuble. Le montant et la date de ces versements seront arrêtés par l'assemblée générale.~~
- ~~Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures à indiquer sur la convocation à l'assemblée générale.~~

- ~~Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire.~~
- À l'aide **des fonds de la caisse** de roulement, le syndic paiera :
 - a) Toutes les dépenses occasionnées par le chauffage ;
 - b) Le salaire du concierge, l'éclairage des locaux occupés par ce dernier, sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que la location des compteurs nécessaires à cet effet ;
 - c) L'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des parties communes ;
 - d) L'éclairage de toutes les parties communes ainsi que l'eau nécessaire au nettoyage des mêmes locaux.
 - e) L'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escalier, garnitures de fenêtres de la cage d'escalier ;
 - f) Le nettoyage des trottoirs et cours communs et l'entretien du jardin ;
 - g) Les primes relatives aux assurances ~~spécialement définies au paragraphe 5 ci-après~~ ;
 - h) Les contributions grevant l'immeuble entier et pour lesquelles les administrations compétentes ne feraient pas, elles-mêmes, la ventilation entre les copropriétaires, de même que les contributions affectant spécialement les parties communes de l'immeuble ;
 - i) La rémunération du syndic, s'il y a droit ;
 - j) D'une façon générale, toutes dépenses occasionnées par l'un ou l'autre service qui, bien qu'étant mis à la disposition de tous les propriétaires, peut être utilisé plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre ;
 - k) Toutes les réparations, qui suivant leur importance **ou spécificité et ainsi qu'il est dit au paragraphe 3 ci après**, seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée des propriétaires.
- ~~Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre.~~

- En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc. le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.
- Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt premiers jours du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.
- Préalablement le syndic aura présenté ses comptes à chaque propriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.
- Le syndic se fera ouvrir, en sa qualité, un compte dans une banque ou un compte à l'office des chèques postaux.
- Tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ce compte.
- Dès que 25 % des quotités de l'immeuble sont prises en possession par les propriétaires, les charges et frais généraux, comme p.e. le salaire de la concierge, entretien de toutes parties communes, etc., seront à charge de tous les propriétaires en proportion de leurs quotités respectives.
- En ce qui concerne les frais de chauffage le chapitre IV du cahier général des charges est d'application.
- Quand un immeuble décrit dans un acte de base est érigé en plusieurs blocs ou parties dont la construction et/ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément, à différentes époques, une communauté séparée sera formée pour chacun de ces blocs et/ou parties jusqu'à la date où 25 % des quotités du dernier bloc partie érigé seront prises en possession.
- Chaque communauté séparée prendra à sa charge les frais d'exploitation du moment que 25 % des quotités érigé seront prises en possession.
- Chaque communauté séparée prendra à sa charge les frais d'exploitation du moment que 25 % des quotités de ce bloc et/ou partie seront prises en possession.

Article 29 : Cas particuliers des emplacements pour voitures

*Les propriétaires d'emplacements pour voitures auront à supporter spécialement les charges suivantes :

-Les frais d'entretien, de conservation, de réparations et de renouvellement afférents à ces emplacements (enduits, pavements, revêtements des aires de manœuvres) de la

rampe d'accès, du porche d'accès à la rue des Vennes, de la porte à rue ou volet de fermeture.

-Les frais visés au tiret ci-dessus - afférents aux appareillages, installations d'électricité desservant les emplacements pour voitures.

-Les frais d'entretien, de conservation, de réparation ou de renouvellement de la cour arrière, couvrant la partie arrière des emplacements pour voitures, pour une quote-part à déterminer par l'assemblée générale.

-Les primes supplémentaires éventuelles de l'assurance de l'immeuble, découlant de l'existence des emplacements pour voitures et les primes spéciales à ceux-ci.

-Les frais de nettoyage desdits emplacements, de leur aire de manœuvres, de la rampe d'accès jusqu'à la rue des Vennes, pour un montant à déterminer par le syndic.

-Les consommations d'électricité des compteurs spéciaux aux emplacements pour voitures.

-Les frais d'entretien et de réparations des canalisations.

-Une partie de la prime d'assurance responsabilité civile contre les accidents pouvant survenir dans l'aire de manœuvres et la rampe d'accès desdits emplacements.

Les charges visées ci-avant seront réparties par vingt-neuvième suite de l'acte modificatif du 18 mars 1993 entre les propriétaires des emplacements pour voitures.

*D'une façon générale, les emplacements pour voitures ne contribueront pas aux charges communes générales à la Résidence ci-après :

-Dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes générales précisées ~~au présent Statut et au Règlement Général de Copropriété~~ à l'acte de base

-Frais de consommation d'eau, d'électricité des compteurs communs de la Résidence ; les frais de chauffage des parties communes de celle-ci.

-Les frais afférents aux ascenseurs (s'ils descendant en cave).

-Les frais afférents à la toiture et aux terrasses-toitures de la Résidence ; toutefois, les emplacements pour voitures numérotée vingt-six à vingt-neuf (26 à 32 29) contribueront dans ces frais, pour un montant à déterminer par le syndic





Contrairement à ce qui est indiqué dans le PV d'AG du 17/12/1969 qui ne parle que des appartements pour la prise en charge des frais de gérance, ceux-ci doivent être pris en charge les emplacements de voitures

~~QUID DES FRAIS DE GERANCE : ILS NE SONT PAS REPRIS DANS LA LISTE DES CHARGES A NE PAYER ; OR, LE PV D'AG DU 17.12.1969 INDIQUE QUE LES FRAIS DE GESTION SONT REPARTIS PAR APPARTEMENT, CE QUI EXCLUT LES EMPLACEMENTS DE PARKING, CE QUI N'EST PAS NORMAL~~

Article 32 30

- Par dérogation à ce qui précède, la part contributive de chacun des propriétaires dans les frais d'éclairage de la cage d'escalier sera déterminée proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.
- Par dérogation expresse, il est entendu que tous les locaux privatifs du rez-de-chaussée et des sous-sols sont totalement exempts d'une intervention quelconque dans les charges, entretiens, assurances, renouvellements, amortissements, etc. pour tout ce qui concerne les ascenseurs et leurs dépendances directes et indirectes.

Article 31 : Usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude

(Article 41)

- Tous les copropriétaires de l'immeuble, sans exception, doivent faire usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.
- *Un quart des frais de combustible du chauffage sera à charge des propriétaires d'après leurs quotités respectives, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

*Les trois quarts des frais de consommation de combustible du chauffage seront à charge des propriétaires d'après les indications des « répartiteurs de chaleur » ou « compteurs de chaleur » placés sur les radiateurs (**L'AG DU 30.11.2016 a décidé de placer des calorimètres électroniques**) non pas d'après les surfaces de chauffe réelles de ceux-ci, mais en tenant compte d'un alignement des échelles sur un étage type, qui est le deuxième étage, abstraction faite de l'augmentation des surfaces de chauffe pour les appartements supérieurs et autres, comme le dernier étage, rez-de-chaussée au-dessus des caves et/ou garages non chauffés, etc. Cette énonciation n'est pas limitative.

En cas de vente, un relevé partiel des calorimètres doit être fait à la demande du vendeur pour chaque radiateur

-Les garages n'interviendront pas dans les frais et charges du chauffage.

3. RÉPARATIONS

Article 33 32: Réparations

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

- a) Réparations urgentes : telles que celles à faire aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage ; ces réparations seront faites d'office par le syndic, sans qu'il doive en référer à personne ;
 - b) Réparations nécessaires mais ne présentant pas d'urgence : ces travaux seront effectués sous la direction du syndic, mais après qu'il en aura soumis un devis à l'assemblée générale et que celle-ci l'aura approuvé par simple majorité des voix.
- a) Réparations et travaux urgents
 - b) Réparations et travaux indispensables, mais non urgents
 - c) Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

Article 34

- Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les parties privatives de leur appartement, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.
- Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui passeraient par d'autres appartements.
- À moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1^{er} juillet au 30 septembre de chaque année.

4. ENTRETIEN

Article 35

- Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.
- Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, ou en supportant les frais, les châssis, volets, persiennes et portes extérieurs de son appartement.

~~Les travaux de peinture et de lavage des murs, boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble, seront également effectués par les soins du syndic après décision de l'assemblée générale.~~

Article 33 : L Ascenseurs

- Seuls les propriétaires d'emplacements pour voitures ainsi que les propriétaires des biens privatifs du rez-de-chaussée sont dispensés de participer aux charges afférentes à l'ascenseur, sauf pour ces derniers si les ascenseurs descendaient au sous-sol.

Article 34 T. Raccordements - Compteurs

- Les raccordements extérieurs et intérieurs de l'eau, du gaz et de l'électricité et aux égouts, ainsi que les compteurs d'eau chaude et froide et leurs placements, sont à la charge de la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque propriétaire.
- Si la Régie de l'Électricité impose le confort électrique ce supplément sera supporté par chaque propriétaire.
- Il en serait de même si la SOCIÉTÉ seule décidait cette amélioration.

5. ASSURANCES

Article 36 35 : Assurances

- L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie, les effets de la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants de l'immeuble l'un envers l'autre, de même que les recours éventuels des voisins et autres s'il y a lieu, sera contractée par les soins du syndic à une seule et même compagnie, à savoir pour tous les propriétaires en ce qui concerne les parties communes et pour chacun d'eux en ce qui concerne sa partie privative, le tout d'après les bases à arrêter par l'assemblée générale.
- Les primes seront acquittées par les soins du syndic et réparties entre les propriétaires au prorata de leurs parties indivises.
- Tout propriétaire est libre de faire majorer, par le syndic, le montant des assurances qui le concernent spécialement, mais il devra supporter seul le supplément de primes pouvant résulter des majorations requises.
- Dans les mêmes conditions sera prise :

a. Une assurance contre les accidents du travail pour le concierge et éventuellement pour les hommes de peine et autres agents de service. Le montant de ces diverses assurances sera également déterminé par l'assemblée générale.

-En cas de surprime ou de prime complémentaire, suite à une activité commerciale, professionnelle ou à raison du personnel occupé ou pour toutes autres causes propres à un copropriétaire, toute surprime ou prime supplémentaire sera mise entièrement à charge du copropriétaire source de risques complémentaires.

Article 37

— Si, lors de la vente d'appartements, l'immeuble est assuré contre les risques d'incendie et autres risques par la société Entreprises Amelinckx, la communauté des propriétaires sera obligée de reprendre pour son compte cette assurance et d'en payer les primes au terme prévu dans les contrats.

— Chacun des propriétaires aura droit à une copie des diverses polices le concernant.

Article 38 36

- Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble. S'ils exercent une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront également être assurés.
- Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera donc tenu de lui communiquer les polices d'assurance, établissant qu'il est en règle à ce point de vue.
- Les propriétaires qui donnent en location leur appartement obligeront les locataires d'assurer leurs risques locatifs.

Article 39 37

En cas de sinistre, les indemnités allouées du chef de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires, désigné à cet effet par une assemblée générale extraordinaire qui déterminera, en même temps, l'usage qui sera fait des fonds en attendant leur utilisation définitive, laquelle sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, 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 des dégâts matériels immobiliers subis par chacun d'eux, suivant les sommes arrêtées pour ces dégâts avec la compagnie d'assurances, soit par

~~accord amiable, soit par décision de justice, sauf éventuellement, tel recours que de droit.~~

~~Si, au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires au prorata aussi des dégâts matériels immobiliers subis par eux;~~

- b) ~~Si le sinistre est total, l'indemnité sera consacrée à reconstruire l'immeuble à moins qu'une assemblée générale extraordinaire n'en décide autrement, ainsi qu'il est dit à l'article 23.~~

~~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.~~



L'assemblée générale 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

* 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 valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

La 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

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.

- En cas destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

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

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

ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans misse en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin si l'assemblée générale le décide à l'unanimité des copropriétaires et les choses seront partagées ou licitées l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par le présent règlement.

Article 40 **38**

- Ainsi qu'il est dit à l'article 36 35, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire, s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en ont augmenté la valeur il désire se couvrir pour ce supplément.
- En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de répartition des autres indemnités.
- En cas de surprime ou de prime complémentaire, suite à une activité commerciale, professionnelle ou à raison du personnel occupé ou pour toutes autres causes propres à un copropriétaire, toute surprime ou prime supplémentaire sera mise entièrement à charge du copropriétaire source de risques complémentaires.
- En cas de sinistres privatifs, les franchises seront supportées par l'appartement à l'origine du sinistre

6. USAGE DU CHAUFFAGE CENTRAL ET DE LA DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

Article 41

- ~~Tous les copropriétaires de l'immeuble, sans exception, doivent faire usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.~~
- ~~Un quart des frais de combustible du chauffage sera à charge des propriétaires d'après leurs quotités respectives, même s'ils ne font pas usage du chauffage.~~

- Les trois quarts des frais de consommation de combustible du chauffage seront à charge des propriétaires d'après les indications des « répartiteurs de chaleur » ou « compteurs de chaleur » placés sur les radiateurs non pas d'après les surfaces de chauffe réelles de ceux ci, mais en tenant compte d'un alignement des échelles sur un étage type, qui est le deuxième étage, abstraction faite de l'augmentation des surfaces de chauffe pour les appartements supérieurs et autres, comme le dernier étage, rez-de-chaussée au dessus des caves et/ou garages non chauffés, etc. Cette énonciation n'est pas limitative.
- Les garages n'interviendront pas dans les frais et charges du chauffage.

USAGE DE L'ASCENSEUR

Article 42

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

- 1° aux occupants de l'immeuble;
- 2° à leurs visiteurs;
- 3° aux domestiques des précédents, lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

Article 43

Les bagages et colis de toute nature ne pourront jamais être transportés que par le monte-chARGE particulier ou par l'escalier et dans aucun cas par l'ascenseur réservé aux personnes.

Article 44

Pour l'usage tant de l'ascenseur que du monte-chARGE des instructions seront affichées sur chaque porte d'accès.

Ses instructions indiqueront notamment la charge maximum que peuvent supporter les appareils, les précautions à prendre pour le bon fonctionnement, etc...

Article 45 : Concierge

- Le ou la concierge est d'abord engagé(e) par l'entrepreneur pendant le parachèvement de l'immeuble, et sera payé(e) par les Entreprises Amelinckx jusqu'à la prise de possession d'environ 25 % des appartements. À partir de ce moment, il (elle) est pris(e) en charge par l'ensemble des propriétaires qui sont représentés par leur syndic.

- Le concierge est dès lors sous les ordres du syndic. Il agit en toutes choses d'après les instructions du syndic et il est toujours aux ordres de ce dernier, pour les affaires du service intérieur de l'immeuble.
- Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera mention dans le registre prévu à l'article 29 et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les infractions au présent règlement.
- Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins, ainsi que du chauffage central.
- Il pourra, s'il le juge nécessaire, s'adjointre un aide, mais dont il sera responsable et qu'il devra rémunérer à son gré.
- Il doit accepter tous plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire dans les trois heures. En cas d'absence de l'un ou l'autre des propriétaires il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement les mesures nécessaires, s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

Article 46 : Police intérieure de l'immeuble

D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble : bruits, odeurs, etc.

Pour arriver à ce résultat, les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées :

- 1° Les bois ou charbons que l'un ou l'autre des copropriétaires utilisera pour son usage personnel ne pourront être débités ou concassés que dans les caves. Le transport de ces matières des caves aux appartements ne pourra se faire qu'avant 10 heures du matin et avec toutes les précautions nécessaires pour ne pas salir les corridors et paliers ;
- 2° Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble ;
- 3° De même aucun travail de ménage tel que battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes.
- 4° Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats, et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets ;
- 5° Les propriétaires d'appartement auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou d'autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants inférieurs ;

~~6° Tous les appartements devront être occupés décentement, c'est à dire qu'ils ne pourront servir de maison de passe, d'habitation de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs;~~

~~7° Si un propriétaire d'appartement désire mettre sa propriété en location, il devra imposer à son locataire, toutes les obligations résultant du présent règlement.~~

CHAPITRE IV – Clause de solidarité entre indivisaires

Article 39

- 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 V – Actions en justice

Article 40

- 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 substitute 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'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.

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 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 V - Imprévus - Désaccord - Conflits

Article 48

~~Tout conflit entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic sera soumis à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires, qui statuera définitivement. Celui qui ne se conformera pas aux décisions de rassemblement générale sera passible de dommages et intérêts.~~

CHAPITRE VI - Procédures judiciaires – Honoraires et dépens

Article 41

- 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, sauf 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. Par dérogation à l'article 1017 du Code judiciaire, la condition aux dépens est toujours prononcée à charge de l'ACP.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le Juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE VII – Cession entre vif et pour cause de mort

Article 42

- 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°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

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

- c) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de 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 de l'Ancien 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-dessus aux points a) à c). Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

- 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-dessus aux points a) à c). Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement

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

CHAPITRE VIII - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues

~~L'AG du 17.12.1969 a décidé que le délai de paiement était de 15 jours ; passé ce délai, une indemnité forfaitaire de 100 francs/mois de retard est appliquée et un premier rappel sera envoyé~~

~~Après 30 jours, un deuxième rappel recommandé sera envoyé, annonçant les mesures~~

~~Après 45 jours, il y aura une assignation par huissier~~

~~En cas de recours à un huissier ou à la justice pour obtenir paiement d'une somme due à la gérance, il sera appliqué une augmentation de 15% du principal avec minimum de 500 francs pour frais de contentieux et recouvrement~~

Article 43

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 15 jours de l'invitation à payer ; à défaut d'être réglé dans ce délai, le compte est majoré automatiquement de plein droit et sans mise en demeure, à l'expiration de l'échéance conventionnelle, de l'intérêt au taux légal majoré de 3 % au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal.

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

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

Le coût :

- * des rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé,
- * Et de la mise en contentieux du dossier,

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

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

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

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

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

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

- 
- En ce qui concerne le fonds de roulement, ~~Cette caisse~~ il sera alimentée par des provisions trimestrielles ~~versements~~ à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes de l'immeuble, ~~sauf exception~~. Le montant et la date de ces versements seront arrêtés par l'assemblée générale : ~~les invitations à payer sont adressées aux alentours des 20/12, 20/3, 20/6 et 20/9~~ Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures à indiquer sur la convocation à l'assemblée générale.

- ~~Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire.~~
- ~~Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre.~~
- ~~En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc. le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire, après décision d'AG~~
- ~~Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt premiers jours du mois de janvier, octobre de chaque année~~
- ~~Préalablement le syndic aura présenté ses comptes à chaque propriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.~~

~~Le syndic se fera ouvrir, en sa qualité, un compte dans une banque ou un compte à l'office des chèques postaux.~~

~~Tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ce compte.~~

~~Dès que 25 % des quotités de l'immeuble sont prises en possession par les propriétaires, les charges et frais généraux, comme p.e. le salaire de la concierge, entretien de toutes parties communes, etc., seront à charge de tous les propriétaires en proportion de leurs quotités respectives.~~

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

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

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

- Durant la carence du défiant, les autres copropriétaires seront, après décision d'AG, tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

- Si l'appartement du défiant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic a à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le syndic.

- 
- 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.

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

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

- L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.
- Le syndic prendra un compte bancaire particulier spécialement affecté à la gestion courante de l'immeuble et un autre, pour le fonds de réserve ; ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

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

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

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

CHAPITRE IX : Divers

Article 44

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 45

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 47-46

Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les propriétaires s'en référeront aux usages, sinon à l'avis de l'assemblée générale à laquelle la question sera soumise.

CHAPITRE VI

Article 49

- 1) Par dérogation à l'article 27 du présent règlement il est stipulé que l'administration de l'immeuble sera confiée à la société Entreprises Amelinckx et/ou à la personne ou société à indiquer par les Entreprises Amelinckx, et cela pendant un terme de dix ans prenant cours depuis l'achèvement complet de l'immeuble.

~~Cette administration comprend entre autres toutes les attributions qui en vertu du règlement de copropriété ressortent des fonctions du syndic.~~

~~Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de dix ans de fournir aux Entreprises Amelinckx et/ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et charges communes, y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration.~~

~~L'assemblée générale des propriétaires pourra déléguer un ou deux commissaires, chargés de la vérification de toutes pièces, comptes, balances, etc., concernant ladite gestion de l'immeuble.~~

- 2) ~~Le ou les propriétaires des appartements et autres parties privatives seront avisés un mois à l'avance de la date d'achèvement provisoire de leurs appartements. Dès que cet avis aura été envoyé à un nombre de propriétaires représentant 25 % des quotités de l'immeuble, cette date sera ferme et obligatoire pour tous les propriétaires pour déterminer le régime de copropriétaire et constituera le point de départ de l'obligation des copropriétaires concernant les charges communes.~~

~~La personne ou la société chargée de l'administration de l'immeuble pourra à son gré fixer les conditions et la mise en fonctionnement des services communs.~~

Ainsi accepté, lu et approuvé à le

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR A PART

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

A lire attentivement par les occupants de l'immeuble

La copropriété a de multiples avantages, mais comporte aussi des obligations.

Si en principe chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage, la vie en communauté exige de chacun le respect des règles dont nous vous donnons ci-dessous la nomenclature.

Dès lors, il va de soi que les propriétaires qui mettent leur bien en location ont pour obligation de communiquer le règlement à leur locataire en lui remettant un exemplaire et en conservant l'avis de réception. Celui-ci devra être annexé à la copie du bail, afin que ledit règlement soit opposable en cas de contestation.

Les propriétaires qui louent leur appartement sont responsables de leurs locataires, la copropriété n'ayant aucun lien juridique ni contractuel avec ceux-ci.

1. ACCES A L'IMMEUBLE

- Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (également garages) soient toujours soigneusement fermées.
- Ne perdez pas de vue que les portes sont munies d'une poignée ; il convient de s'en servir, car il n'est pas possible d'essuyer les vitres continuellement et les traces de doigts donnent un aspect négligé.
- Les paillassons sont disposés aux endroits de passage, pour que l'on s'en serve, et spécialement en cas de mauvais temps.
- L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour les familiers, les visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant.
- Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence

2. OCCUPATION DES APPARTEMENTS

Tous les appartements doivent être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront pas servir de maison de passe, ni de salon de massage ou similaire, ni d'habitation à toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs

3. EMPLOI DES ASCENSEURS.

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère

- a) L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants non accompagnés d'un adulte ;

- b) Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine et doit être strictement respecté (pour mémoire : 3 personnes max.)
- c)
 - Les déménagements sont strictement interdits au moyen des ascenseurs. **En cas de contravention, le contrevenant se verra appliquer une pénalité conventionnelle de 250 €.** Le propriétaire reste responsable du paiement de cette somme.
 - Le transport occasionnel d'un objet encombrant, mais ne présentant aucun risque de dégâts à l'ascenseur, doit être préalablement signalé au syndic ou à un membre du conseil de gérance.
- d) Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps ; les occupants doivent en avertir leurs fournisseurs.
En cas de négligences répétées, l'accès de l'ascenseur peut être interdit aux contrevenants
- e) L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.
L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence le conseil de gérance ou le syndic
- g) Seuls le syndic et les membres du conseil de gérance sont habilités à appeler le dépanneur.

4. ELIMINATION DES ORDURES MENAGERES

Le triage des déchets imposé par la **Ville de Liège** doit être respecté de manière rigoureuse.

- **Sacs bleus** : les emballages de boissons "tétrabrique", les bouteilles en plastique (aplatis), les barquettes en aluminium, les métaux (canettes, boîtes de conserve - voir notice reçue par chacun. **Pas de sachets G.B., Delhaize ou autres.**

Ces sacs sont à conserver chez soi ou dans sa cave jusqu'à ce qu'ils soient remplis ; ils peuvent alors être déposés dans une cave poubelles.

- **Papiers** : Tous les papiers propres (journaux, revues, correspondances, publicités, ...) les cartons doivent être conservés à part, liés en tas ou placés dans un carton.

ENDROIT DE DEPÔT : sacs bleus, papiers et sacs jaunes peuvent être déposés sur le muret dans le garage ou, le lundi soir, devant l'immeuble

- **Verres** : les bocaux et bouteilles vides doivent être déposés dans les bulles à verres du quartier.

- **Objets encombrants** : doivent être conservés et placés sur le trottoir par leur propriétaire, le jour de ramassage prévu à cet effet (s'informer

éventuellement auprès du conseil de gérance). Ils ne peuvent en aucun cas être déposés dans les couloirs et/ou dégagements du sous-sol.

5. BRUIT

Le problème du bruit est toujours très délicat.

Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes dans un immeuble, on réduit de façon importante leur inconvénient, à savoir :

- ne claquez pas les portes ;
- réduisez la puissance de votre TV et de votre radio ou utilisez un casque approprié ;
- ne vous interpellez pas à haute voix dans les escaliers ou dans les halls ;
- ne conservez pas de chaussures aux pieds, particulièrement des chaussures à talons, pour circuler dans les appartements ;
- ne faites pas des travaux et ne déplacez pas des meubles et objets lourds durant la soirée ou la nuit ;
- Evitez les jeux bruyants des enfants ;
- Ne laissez pas les chiens seuls dans l'appartement.
- Ne lessivez pas après 22 H.

Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

6.ASPECT DE L'IMMEUBLE

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de

- Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou sur les terrasses
- Sur les sonnettes, boîtes aux lettres et dans les cages d'escaliers, on ne peut mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréées par le syndic et le conseil de gérance
- Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et au dépoussiérage des panneaux extérieurs adjacents et fera remplacer immédiatement les carreaux fêlés ou cassés
- Il est interdit de fixer ou de déposer quoi que ce soit sur les façades, balcons ou terrasses, tel que enseignes, antennes paraboliques ou autres. Cette disposition est également valable pour la toiture de la résidence.

Cette disposition est également valable pour la toiture de la résidence

- Les parties communes, en particulier les entrées, escaliers, paliers, doivent être, en tous temps, libres de tout objet

7. PROPRETE DE L'IMMEUBLE

Il est **interdit** :

- d'exécuter n'importe quel travail ménager (ex. secouer les tapis) dans les parties communes de l'immeuble ;
- de battre des tapis, de la literie sur les terrasses ou par les fenêtres.
- de fumer dans les parties communes de l'immeuble. Si quelqu'un fume sur son balcon, il faut évacuer les mégots privativement et non les jeter sur le trottoir ou sur la toiture arrière.

Il convient de toute façon que l'occupant veille à ne pas salir les parties communes

8. VELOS & MOTOS

Les vélos doivent être entreposés sur les emplacements de parking ou dans les caves personnelles et les motos sur les emplacements de parking.

9. SECURITE

Chacun veillera à ne pas mettre la sécurité de l'immeuble en danger et à ne pas incommoder les résidents. A cet égard, les **barbecues**, quel que soit le combustible utilisé, ne pourront se faire sur les terrasses ou balcons.

Il est recommandé à chaque occupant de laisser une clé de son appartement à un membre du conseil de gérance pour les cas d'entrée d'eau à la suite d'orage, tempête, de fuites par les tuyauteries d'eau ou de gaz, également personnes malades devant être secourues en urgence etc

10. ANIMAUX DOMESTIQUES

Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage, à l'exception des perroquets. Les animaux devront être dressés de manière à ne pas déranger les voisins.

11. APPAREILS MENAGERS

Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions de radio et de T.V.

12. PERSONNEL D'ENTRETIEN

La personne chargée de l'entretien des communs est au service de la communauté et des copropriétaires.

Elle ne peut pas exécuter des travaux d'ordre privatif. Seuls le syndic et le conseil de gérance sont habilités à lui donner des instructions. Les plaintes éventuelles doivent être transmises au syndic, de préférence par écrit.

Cette personne veillera, avec le conseil de gérance, à faire respecter le présent règlement par les occupants de l'immeuble et, éventuellement, par les visiteurs. Il entre dans ses attributions d'adresser directement à toute personne en défaut les remarques qui s'imposent.

13. DEMENAGEMENTS

Le conseil de gérance doit être tenu au courant, à l'avance, du jour et de l'heure d'un déménagement, afin que les mesures de protection soient prises.

Les déménagements doivent obligatoirement être effectués au moyen d'un élévateur extérieur. L'utilisation des ascenseurs et cage d'escaliers est proscrite à cet effet. La réparation des dégradations constatées à l'occasion d'un déménagement sera facturée à la personne qui déménage, éventuellement par l'intermédiaire de son propriétaire s'il est locataire.

14. FONCTIONNEMENT DU CHAUFFAGE

Décision de l'assemblée générale du 07.10.1999 : le chauffage de la résidence sera coupé durant les mois de juin, juillet et août ; sauf si dix appartements demandent qu'il soit maintenu.

15. OCCUPATION DES GARAGES

Décision de l'assemblée générale du 15.11.2012 a décidé à l'unanimité ce qui suit :

les zones de lignage doivent être impérativement respectées.

A l'intérieur de ces zones de lignage, ne peuvent se trouver que des véhicules motorisés, des vélos et éventuellement une remorque vide.

Si d'autres dépôts sont constatés à l'intérieur des zones de lignage, une indemnité de 50 € par mois sera facturée au propriétaire responsable du débordement, outre l'obligation de retirer les objets en infraction.

* * * * *

Ce règlement doit être remis à tous les intéressés ; les propriétaires qui louent doivent transmettre un exemplaire à leur locataire, comme il est dit dans l'introduction.

Ces exemplaires sont à leur disposition sur simple demande au bureau de la société syndic : GROUPE ADK, rue des Fories 2 à 4020 LIEGE.

Règlement d'ordre intérieur ADK

De la Résidence De Laveleye

Rue des Vennes 159 - 4000 Liège

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.

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 novembre**, 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 10.000. € indice ABEX du mois d'août 2010

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'affection 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 des parties privatives de la façon déterminée par le Roi ; l'AG du 21.11.2019 a mandaté le syndic pour ce faire*
 - 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, en considération de ce que l'exercice comptable va du 1.10 au 30.9 et qu'il y a des provisions pour charges trimestrielles. 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.

*Les pouvoirs spécifiques du syndic sont :

Article 26

-L'administration de l'immeuble qui comprend ,à l'exclusion des droits immobiliers faisant l'objet du CHAPITRE II, tous ce qui a rapport:

*L'entretien et à l'usage des parties communes ;

*les réparations urgentes à faire aux parties privatives, lorsque les propriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble à la manière dont l'immeuble doit être occupé ;

* les rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation ;

*les rapports des propriétaires avec des tiers également concernant l'occupation de l'immeuble.

Article 28

-Il a, dans ses attributions, notamment le soin de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère d'habitation indiquée en tête des présentes,

-le soin de veiller à toutes les assurances,

-la surveillance des ascenseurs, du chauffage, de toutes les canalisations communes,

-et, en général, la charge d'exécuter ou de faire exécuter toutes les dispositions du présent règlement, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale.

-S'il y a lieu, *après décision d'AG*, il nomme, révoque et surveille le concierge.

Article 29

-Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit, les noms et adresses des propriétaires, les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants et, en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

-Il doit tenir, en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

- Sauf ce qui est dit au second alinéa, le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes, des tiers et des administrations publiques ; il fera rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. ; en cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

-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 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.

CONCIERGE

Il n'y a pas de concierge dans l'immeuble, mais il y a une conciergerie

S'il devait y avoir une conciergerie, les règles suivantes devraient être appliquées :

Article 45 : Concierge

~~— Le ou la concierge est d'abord engagé(e) par l'entrepreneur pendant le parachèvement de l'immeuble, et sera payé(e) par les Entreprises Amelinckx jusqu'à la prise de~~

~~possession d'environ 25 % des appartements. À partir de ce moment, il (elle) est pris(e) en charge par l'ensemble des propriétaires qui sont représentés par leur syndic.~~

- Le concierge est ~~dès lors~~ sous les ordres du syndic **qui représente l'ACP**. Il agit en toutes choses d'après les instructions du syndic et il est toujours aux ordres de ce dernier, pour les affaires du service intérieur de l'immeuble.
- Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera mention dans le registre ~~prévu à l'article 29~~ ad hoc et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les infractions au ~~présent règlement~~ **RGC**.
- Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins, ainsi que du chauffage central.
- Il pourra, s'il le juge nécessaire, s'adjointre un aide, mais dont il sera responsable et qu'il devra rémunérer à son gré.
- Il doit accepter tous plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire dans les trois heures. En cas d'absence de l'un ou l'autre des propriétaires il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement les mesures nécessaires, s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

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.