

**L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de
la RESIDENCE « VIMINAL »
ayant son siège à 4000 Liège, Quai de Rome 20 – 21
Numéro d'entreprise : 0850.160.656**

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, LE *
Devant Maître ***Lionel DUBUISSON**, notaire à Liège (2^{ème} canton).

A COMPARU

L'association des copropriétaires du complexe immobilier dénommé la « RESIDENCE VIMINAL », ayant son siège à 4000 Liège, Quai de Rome 20 – 21.

Inscrite à la BCE sous le numéro d'entreprise : 0850.160.656 et sous la dénomination « Association des Copropriétaires de la Résidence Viminal à Liège Quai de Rome 20 – 21 ».

Ici représentée par son syndic :

La société anonyme « ADK SYNDIC », en abrégé « ADK », ayant son siège à 4020 Liège, rue des Fories 2, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0417.254.111, elle-même représentée par Madame HENRY Gaëlle Marise Philippe, née à Liège le vingt-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, domiciliée à 4130 Esneux, Rue Grandfossé, 35 (numéro national : 89.03.27 314-87), en vertu d'une procuration reçue par le notaire Philippe LABE à Liège le 17 décembre 2013, dont une expédition restera ci-annexée, Nommé en qualité de syndic pour une durée de trois ans, aux termes de l'assemblée générale tenue le 13 mars 2025, dont un extrait est ci-annexé.

EXPOSE PREALABLE

Le comparant, qualitate qua, nous déclare :

1° Par suite de l'acte de base dressé par Maîtres Léon JOACHIM et Michel KLEINERMANN, Notaires ayant résidé à Liège le 16 mai 1968, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le 28 mai suivant, volume 1996 numéro 12, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée :

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

VILLE DE LIEGE

Deux immeubles sis Quai de Rome, numéros 20 et 21, figurant au Cadastre Section C, numéros 38/u/3 et 38/t/3 partie, pour une contenance de trois cent soixante-sept mètres carrés.

Actuellement cadastré suivant extrait cadastral remontant à moins d'un an à dater des présentes :

VILLE DE LIEGE – QUATORZIEME DIVISION.

Immeuble à appartements multiples situé Quai de Rome, 20-21 cadastré section C numéro 038X4P0000.

2° L'acte de base a été modifié aux termes d'un acte reçu par le notaire Catherine JADIN, alors à Waremme, le 24 février 2017, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le 3 mars suivant, dépôt 01579, contenant dépôt de l'acte de base coordonné et adapté aux lois de 1994, 2010 et 2012, adopté littéralement par l'association des copropriétaires aux termes de l'assemblée générale du 14 mars 2016.

3° Les copropriétaires ont souhaité revoir la répartition des quotités.

En effet, plusieurs discordances ont été constatées entre les quotités reprises dans l'acte de base et celles utilisées par ADK SYNDIC pour la répartition des charges.

Aux 1er, 2ème, 4ème, 5ème, 8ème et 9ème étages, la configuration des appartements ne correspond pas au plan de l'étage repris dans les plans du permis de bâtir et tel que décrit dans l'acte de base.

Au 11ème étage, un seul appartement est repris dans le descriptif de l'acte de base même si la possibilité est envisagée qu'il soit transformé en deux appartements. Aucun plan particulier n'a été réalisé depuis.

Par conséquent Monsieur Sébastien MORUE, Geomètre-Expert à Waremme, a été mandaté et a réalisé des plans des différents étages et un rapport motivé de calcul des quotités à attribuer à chaque lot privatif, en date du 23 février 2023.

Conformément à l'article 3.85, §1er, du nouveau Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par le géomètre.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il ait été tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du lot privatif ou des modifications effectuées au terrain.

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

4° L'assemblée générale extraordinaire du 16 mars 2023 a décidé :

« 4. Adaptation des statuts de la copropriété – examen du rapport du géomètre quant à la modification des quotités - décision (10.000 Q concernées)

Les quotités prises en considération pour la répartition des charges ne correspondent pas à celles reprises à l'acte de base.

Partant, le notaire a suspendu l'adaptation des statuts dans l'attente d'une révision des quotités par un géomètre.

Les résultats de l'étude du géomètre, Monsieur MORUE, ont été envoyés à tous les propriétaires.

Les modifications sont importantes.

Le quorum spécial exigé pour une modification de quotités (unanimité des propriétaires) n'étant pas atteint, une nouvelle assemblée sera convoquée et qui pourra se prononcer valablement à l'unanimité des seuls propriétaires présents et représentés

5° L'assemblée générale extraordinaire du 20 avril 2023 a décidé :

« 2. Adaptation des statuts – Modification des quotités (10.000 Quotités concernées)
En vue d'adapter les statuts de l'immeuble aux récentes législations, une vérification des quotités utilisées à l'immeuble, s'imposait.

Les nouvelles quotités, établies par le géomètre MORUE en date du 23 février 2023, ont été adressées aux propriétaires en même temps que la convocation à l'assemblée ordinaire du 16 mars 2023.

Cette assemblée n'ayant pas réuni la totalité des propriétaires (présents ou représentés) il a été procédé à la convocation à une seconde assemblée générale.

Cette seconde assemblée a donc été convoquée en date de ce 20 avril, et peut valablement délibérer et adopter les nouvelles quotités, pour autant que la décision soit prise à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Décision :

A l'unanimité des 5.752 quotités présentes et représentés, les nouvelles quotités, selon rapport du géomètre MORUE, sont acceptées. Elles seront intégrées aux nouveaux statuts de la résidence. Le syndic est mandaté pour passer l'acte authentique en l'étude du notaire DUBUISSON.

A noter également :

1) L'utilisation des nouvelles quotités ne pourra intervenir pour la répartition des charges, qu'à partir de la prochaine clôture annuelle des comptes au 31 décembre 2023.

2) En ce qui concerne les 37 quotités attribuées au garages 90 – 91 - 92 - 93, il est expressément convenu que ces garages ne participeront qu'aux seules charges qui les concernent (principalement frais d'assurances et de gestion), leurs autres charges (tels les frais de nettoyage) leur étant déjà comptabilisées par la copropriété HERMES voisine. »

6° Le syndic a mandaté le notaire soussigné pour procéder aux modifications des statuts en vertu de ce qui précède.

7° Le présent acte a donc pour objet de modifier l'acte de base pour prendre en compte la description actuelle des lots privatifs et des parties communes ainsi que les nouvelles quotités indivises rattachées à chaque lot privatif, et pour rendre les statuts conformes à la loi actuelle sur la copropriété forcée (articles 3.84 à 3.100 du code civil), en ajoutant un règlement d'ordre intérieur, conformément à ladite loi.

8° Le projet du présent acte et du règlement d'ordre intérieur, a été soumis en projet à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le * 2026.

Ce projet d'acte a été approuvé à *l'unanimité *la majorité de * % des voix, plus de la moitié des copropriétaires étant présents ou dûment représentés, ainsi qu'il ressort du procès-verbal cette assemblée générale, ci-annexé.

***9°** Interrogé par le Notaire, le syndic confirme que les assemblées générales susvantes se sont tenues il y a plus de quatre mois, qu'elles se sont valablement prononcées et qu'aucune action n'a été entreprise à l'encontre

de ces assemblées générales en ce qui concerne les présentes opérations. De plus, le syndic déclare avoir transmis les procès-verbaux prévautés à chacun des nouveaux copropriétaires dans le délai légal de trente jours à compter de l'assemblée générale et qu'aucun d'eux n'a intenté d'action à l'encontre des décisions ici actées (article 3.93§4 du nouveau Code civil).

10° Le syndic déclare que l'association des copropriétaires est composée des copropriétaires repris dans la liste ci-annexée, possédant ensemble la totalité des parties communes.

11° Il convient de se référer à l'acte de base pour ce qui concerne l'origine de propriété, les servitudes, etc.

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

- a) les modifications à l'acte de base ;
- b) le nouveau Règlement de copropriété, lequel annule et remplace le règlement de copropriété annexé à l'acte de base et comprend également des dispositions d'ordre intérieur car nombre d'entre elles tombent dans le champ d'application du règlement de copropriété.

Le syndic certifie que ces modifications et que le nouveau règlement de copropriété sont tels qu'adoptés littéralement par l'association des copropriétaires aux termes de l'assemblée générale prévautée, tenue le * 2026.

Sont également joints au présent acte :

- les plans des différents étages dressés par Monsieur Sébastien MORUE, Geomètre-Expert à Waremme, le 23février 2023.
- un rapport motivé de calcul des quotités à attribuer à chaque lot privatif établi par Monsieur Sébastien MOUE, précité, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par les comparants et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

CECI EXPOSE, le comparant requiert le notaire d'acter ce qui suit :

A. MODIFICATIONS A L'ACTE DE BASE

Les parties privatives et les quotités y afférentes, sont désormais décrites comme suit, conformément aux plans et au rapport susvautés de Monsieur MORUE.

EN SOUS-SOL

Quatre garages box fermés, numérotés de 90 à 93, avec accès par le sous-sol du Complexe HERMES joignant du fond la présente Résidence, comprenant chacun :

- En propriété privée et exclusive : le garage proprement dit, d'une superficie nette de 170 mètres carrés.
- En copropriété et indivision forcée : trente-sept/dix millièmes (37/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

Un commerce/bureaux en façade au Quai de Rome, avec accès direct à rue, comprenant :

- En propriété privée et exclusive : un secrétariat et une comptabilité en façade avant avec accès à rue, deux WC, un bureau, un réfectoire avec cuisine et des escaliers donnant accès au sous-sol, un bureau, des archives et une salle de réunion au fond, donnant sur la cour de la conciergerie, d'une superficie nette de 200,90 mètres carrés.

Au sous-sol, une salle des archives et les escaliers y menant, d'une superficie nette de 34,10 mètres carrés.

- En copropriété et indivision forcée : neuf cent quatre-vingt-deux/dix millièmes (982/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

AU PREMIER ETAGE

L'appartement 01G sis à gauche de face à l'immeuble comprenant :

- En propriété privée et exclusive : un hall avec WC et vestiaire, le living et la cuisine avec terrasse en façade avant, un hall de nuit, une chambre à coucher avec terrasse en retrait de la façade arrière, deux chambres à coucher avec terrasse en façade arrière, une salle de bains et une salle de douche, d'une superficie nette de 167,10 mètres carrés.

Au sous-sol : la **cave numéro *22**.

- En copropriété et indivision forcée : six cent seize/dix millièmes (616/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

L'appartement 01D sis à droite de face à l'immeuble, comprenant :

- En propriété privée et exclusive : un hall, le living avec terrasse en façade avant, la cuisine, une salle de bains, une chambre à coucher avec terrasse en retrait de la façade arrière, d'une superficie nette de 62,60 mètres carrés.

Au sous-sol : la **cave numéro *20**.

- En copropriété et indivision forcée : deux cent trente-quatre/dix millièmes (234/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

AU DEUXIEME ETAGE

L'appartement 02G sis à gauche de face à l'immeuble comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall avec WC, le living et la cuisine avec terrasse en façade avant, un hall de nuit, une chambre à coucher avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, un débarras, trois chambres à coucher avec terrasse en façade arrière, une salle de bains et une salle de douche, d'une superficie nette de 154,20 mètres carrés.

Au sous-sol : la **cave numéro *23**.

- En copropriété et indivision forcée : six cent huit/dix millièmes (608/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

L'appartement 02D sis à droite de face à l'immeuble, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall, le living avec terrasse en façade avant, la cuisine, une salle de bains, une chambre à coucher avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, d'une superficie nette de 57.70 mètres carrés.

- En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-neuf/dix millièmes (229/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

AU TROISIEME ETAGE

L'appartement 03G sis à gauche de face à l'immeuble comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall avec WC, le living et la cuisine avec terrasse en façade avant, un hall de nuit, une chambre à coucher avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, deux chambres à coucher avec terrasse en façade arrière, une salle de bains, d'une superficie nette de 123,00 mètres carrés.

Au sous-sol : la **cave numéro *18**.

- En copropriété et indivision forcée : quatre cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes (484/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

L'appartement 03D sis à droite de face à l'immeuble, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall, le living avec terrasse en façade avant, la cuisine, un WC, une salle de bains, une chambre à coucher avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, une chambre à coucher avec terrasse en façade arrière, d'une superficie nette de 88,50 mètres carrés.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent cinquante et un/dix millièmes (351/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

AU QUATRIEME ETAGE

L'appartement 04G sis à gauche de face à l'immeuble comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall avec WC, le living et la cuisine avec terrasse en façade avant, un hall de nuit, une chambre à coucher avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, une chambre à coucher avec

terrasse en façade arrière, une salle de bains, d'une superficie nette de 118,50 mètres carrés.

- En copropriété et indivision forcée : quatre cent septante-deux/dix millièmes (472/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

L'appartement 04D sis à droite de face à l'immeuble, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall, le living avec terrasse en façade avant, la cuisine avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, un WC, une salle de bains, deux chambres à coucher avec terrasse en façade arrière, d'une superficie nette de 92,60 mètres carrés.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent soixante-deux/dix millièmes (362/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

AU CINQUIEME ETAGE

L'appartement 05G sis à gauche de face à l'immeuble comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall avec WC, une buanderie, le living et la cuisine avec terrasse en façade avant, un hall de nuit, une chambre à coucher avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, un débarras, trois chambres à coucher avec terrasse en façade arrière, une salle de bains et une salle de douche, d'une superficie nette de 154,20 mètres carrés.

- En copropriété et indivision forcée : six cent huit/dix millièmes (608/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

L'appartement 05D sis à droite de face à l'immeuble, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall, le living avec terrasse en façade avant, la cuisine, un WC, une salle de bains, une chambre à coucher avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, d'une superficie nette de 57,70 mètres carrés.

- En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-neuf/dix millièmes (229/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

AU SIXIEME ETAGE

L'appartement 06G sis à gauche de face à l'immeuble comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall avec WC, le living et la cuisine avec terrasse en façade avant, un hall de nuit, une chambre à coucher avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, deux chambres à coucher avec terrasse en façade arrière, une salle de bains, d'une superficie nette de 123,00 mètres carrés.

Au sous-sol : la cave numéro *6.

- En copropriété et indivision forcée : quatre cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes (484/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

L'appartement 06D sis à droite de face à l'immeuble, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall, le living avec terrasse en façade avant, la cuisine, un WC, une salle de bains, une chambre à coucher avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, une chambre à coucher avec terrasse en façade arrière, d'une superficie nette de 88,50 mètres carrés.

Au sous-sol : la cave numéro 2.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent cinquante et un/dix millièmes (351/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

AU SEPTIEME ETAGE

L'appartement 07G sis à gauche de face à l'immeuble comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall avec WC, le living et la cuisine avec terrasse en façade avant, un hall de nuit, une chambre à coucher avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, deux chambres à coucher avec terrasse en façade arrière, une salle de bains, d'une superficie nette de 123,00 mètres carrés.

- En copropriété et indivision forcée : quatre cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes (484/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

L'appartement 07D sis à droite de face à l'immeuble, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall, le living avec terrasse en façade avant, la cuisine, un WC, une salle de bains, une chambre à coucher avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, une chambre à coucher avec terrasse en façade arrière, d'une superficie nette de 88,50 mètres carrés.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent cinquante et un/dix millièmes (351/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

AU HUITIEME ETAGE

L'appartement 08G sis à gauche de face à l'immeuble comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall avec WC, le living et la cuisine avec terrasse en façade avant, un hall de nuit, une chambre à coucher avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, deux chambres à coucher avec terrasse en façade arrière, une salle de bains, une salle de douche, d'une superficie nette de 136,00 mètres carrés.

- En copropriété et indivision forcée : cinq cent quarante/dix millièmes (540/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

L'appartement 08D sis à droite de face à l'immeuble, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall, le living avec terrasse en façade avant, la cuisine avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, un WC, une salle de bains, une chambre à coucher avec terrasse en façade arrière, d'une superficie nette de 75,20 mètres carrés.
- En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-quatre/dix millièmes (294/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

AU NEUVIEME ETAGE

L'appartement 09G sis à gauche de face à l'immeuble comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall avec WC, le living et la cuisine avec terrasse en façade avant, un hall de nuit, une chambre à coucher avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, une chambre à coucher avec terrasse en façade arrière, une salle de bains, d'une superficie nette de 102,00 mètres carrés.
- En copropriété et indivision forcée : quatre cent quatre/dix millièmes (404/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

L'appartement 09D sis à droite de face à l'immeuble, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall, le living avec terrasse en façade avant, la cuisine avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, un WC, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres à coucher avec terrasse en façade arrière, d'une superficie nette de 109,20 mètres carrés.

Au sous-sol : la **cave numéro *16**.

- En copropriété et indivision forcée : quatre cent trente/dix millièmes (430/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

AU DIXIEME ETAGE

L'appartement 10G sis à gauche de face à l'immeuble comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall avec WC, le living et la cuisine avec terrasse en façade avant, un hall de nuit, une chambre à coucher avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, deux chambres à coucher avec terrasse en façade arrière, une salle de bains, une salle de douche, d'une superficie nette de 136,00 mètres carrés.
- En copropriété et indivision forcée : cinq cent quarante/dix millièmes (540/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

L'appartement 10D sis à droite de face à l'immeuble, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall, le living avec terrasse en façade avant, la cuisine avec petite terrasse en retrait de la façade arrière, un WC, une salle de bains, une chambre à coucher avec terrasse en façade arrière, d'une superficie nette de 75,20 mètres carrés.

- En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-quatre/dix millièmes (294/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

AU ONZIEME ETAGE

Deux appartements entourant le cabanon d'ascenseur.

L'appartement 11G sis à gauche de face à l'immeuble comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un WC, le living avec terrasse en façade avant, la cuisine, une chambre à coucher avec terrasse en façade arrière, une salle de bains, d'une superficie nette de 103,50 mètres carrés.

Au sous-sol : la **cave numéro *13**.

- En copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-sept/dix millièmes (287/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

L'appartement 11D sis à droite de face à l'immeuble, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : le living avec terrasse en façade avant, la cuisine, une chambre à coucher avec terrasse en façade arrière, une salle de bains, d'une superficie nette de 77,30 mètres carrés.

Au sous-sol : la **cave numéro *14**.

- En copropriété et indivision forcée : deux cent dix-sept/dix millièmes (217/10.000èmes) dans les parties communes de la Résidence hors terrain d'assiette.

B. NOUVEAU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Inseré dans l'acte de base sous « **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE VIMINAL** » lequel fait partie intégrante de l'acte de base.

CHAPITRE VI - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges,
- les dispositions relatives aux assurances.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont

opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

Article 2. - Destination des lots privatifs

À l'exception des locaux professionnels ou commerciaux du rez-de-chaussée et du premier étage, l'immeuble est destiné à servir de résidence privée.

Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé pour autant que cet exercice ne nécessite que l'occupation d'un personnel réduit et n'occasionne pas un mouvement public trop important. Des dérogations pourraient être consenties par l'assemblée statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix et sauf à prévoir une participation accrue de l'occupant dans les frais relatifs à l'utilisation, à l'entretien et à la réparation de l'ascenseur, ainsi que le recours à sa responsabilité personnelle pour tous faits, dégâts ou inconvénients résultant de son personnel ou de sa clientèle.

Les locaux pourront être occupés par des cabinets de dentistes ou de médecins, à l'exclusion des médecins traitant les maladies vénériennes ou contagieuses.

Si les installations de médecins ou dentistes nécessitent l'emploi d'appareils ou de compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés et déparasités.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- a) Aucun établissement dangereux ou insalubre,.
- b) Aucun établissement industriel, commercial ou artisanal.
- c) Aucun dépôt de marchandises.
- d) Aucune pension de famille ou location professionnelle.
- e) Aucune réunion publique.
- f) Aucun bureau de perception ou d'imposition.
- g) Aucun professorat de chant, danse, musique, culture physique.
- h) Aucun salon de coiffure ou institut de beauté.

Sous réserve, pour la rubrique b), des dispositions du premier paragraphe du présent article.

Les **caves** suivront nécessairement le sort du bien privatif dont elles dépendent, tant au point de vue de la propriété que de la jouissance. Elles ne peuvent être vendues ou données en jouissance que d'un bien privatif à un autre.

L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis sans qu'il en résulte un changement dans la quotité afférente au bien affecté par ces aliénations ou échanges dans les parties communes.

Il se pourrait que d'un bien privatif ne dépende aucune cave ou en dépendent plusieurs.

Article 3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des

autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

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

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge et le nettoyage de meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur. Aucune tolérance ou autorisation ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit

L'accès aux toits est interdit, sauf pour procéder à leurs entretiens et réparations. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Aucune modification aux choses communes ne peut être effectuée par les propriétaires et occupants, même à l'intérieur de leurs locaux privés, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de

faire effectuer, à ses seuls risques et périls, avec l'assentiment écrit et préalable d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de télévision ou d'ordinateur ainsi qu'un système d'alarme sans fil, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur. Aucune installation de vidéosurveillance donnant sur les parties communes ou sur les lots privatifs voisins ne sera tolérée.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic et celles figurant au règlement d'ordre intérieur.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte à la personne qui aura fait exécuter ces transports et, à défaut, au propriétaire de l'appartement concerné.

L'usage de ascenseurs est interdit pour les emménagements et déménagements et les transports prévus.

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades, avec l'accord d'un architecte désigné par

l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Il ne peut être établi sur les façades, aucun auvent, tente, marquise, stores extérieurs ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, terrasses et balcons, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques.

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

Le remplacement des fenêtres, porte- fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que leurs teintes ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Balcons et terrasses

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des balcons et terrasses de façon à permettre un écoulement normal.

Le propriétaire n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de fermer en tout ou en partie les balcons et terrasses. Il peut néanmoins couvrir le sol des balcons et terrasses par un revêtement de son choix, à ses frais, risques et périls, et pour autant que cette modification ne nuise en rien à l'étanchéité ni au bon écoulement des eaux.

Le balcon ou la terrasse ne peut être séparé du lot privatif auquel il/elle se trouve rattaché(e).

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets, à l'exception de meubles de jardin et de fleurs et plantes en pots.

Le bénéficiaire ne pourra s'y livrer à aucune activité qui puisse incommoder les autres occupants du complexe immobilier par le bruit, la fumée ou l'odeur.

d) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée ni aux fenêtres des étages, ni sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages. Il est permis de placer sur les fenêtres et aux valves s'il en existe, des affiches annonçant la mise en vente ou location des lots.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots, ou à côté d'elle, une

plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité prévue par la loi ou par le ROI.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi ou par le ROI.

e) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

Le copropriétaire doit, sans délais informer le syndic de l'identité de son locataire.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

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

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

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

f) Parkings :

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits dans les parkings, l'échappement libre, la combustion de carburant et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de parkings doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires, et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

g) Animaux

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

animaux dangereux sont strictement interdits (araignées, serpents et autres, connus sous l'abréviation de « NAC » - nouveaux animaux de compagnie). Pour le reste, il est fait référence au règlement d'ordre intérieur.

h) Informations au syndic

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.

i) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

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

Article 5 – Transformations – Modifications des parties communes et privatives

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique

Dans le cas prévu au § 1 de l'article 3.82 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais le bien indivis, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

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

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux au syndic, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. L'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 3.82 §2 du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association

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

- Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

- L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;

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

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

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par le syndic.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait exécuter les travaux.

b) Modifications des parties privatives

Indépendamment de ce qui avait été prévu dans l'acte de base initial, il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire

désirant opérer cette réunion.

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

TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. - Généralités

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

Article 7. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

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

Article 9. - Autres réparations ou travaux

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

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement

remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission, tous les frais résultant de l'accessibilité à leur lot seront à leur charge.

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

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

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

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en parfait état le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 11. - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes. En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à leur remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, en ce compris les accès, abords et plantations. Concernant l'entretien des aménagements paysagers des abords communs notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de parcs et jardins, préalablement agréé par l'assemblée générale des copropriétaires, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur. Les frais à en

résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires de la résidence.

CHARGES COMMUNES

Article 12. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires, y compris de toutes les façades et garde-corps des terrasses et balcons, sans exception, les charges nées des besoins communs généraux, le salaire du concierge et du personnel d'entretien concernant les parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de la résidence ;
- b) les frais de réparation et de renouvellement des parties privatives dus aux travaux effectués aux parties communes (*exemple* : rénovation des façades et des garde-corps des terrasses et balcons et/ou de leur étanchéité, entraînant la démolition, totale ou partielle, des revêtements de sols privatifs) ;
- c) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- d) les primes d'assurance des choses communes, de la responsabilité civile des copropriétaires, et le cas échéant, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes ;
- e) la franchise d'assurance suite à un sinistre provenant de la vétusté de conduites d'eau, encastrées non visibles, communes ou privatives (PV d'AG du 12/03/2019).
- f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes réparties en 10.000/10.000èmes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive.

Article 13. - Chauffage

L'immeuble est desservi par deux chaudières à gaz communes. Des calorimètres sont installés sur chaque point de chauffage de chaque lot.

Les frais d'entretien, de réparation, de conservation et de renouvellement des installations de chauffage des parties communes incomberont aux propriétaires de biens privatifs, proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes.

Les achats de combustible et leur paiement sont faits par le syndic qui veillera à ventiler les achats faits pour le compte des copropriétaires.

Leur coût est réparti entre les copropriétaires de biens privatifs de la manière suivante :

* Trente pour cent seront payés forfaitairement à titre de charges communes ; ce pourcentage se justifie de la manière suivante :

a) quinze pour cent :

pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée.

b) quinze pour cent :

affectés au chauffage des parties communes : hall d'entrée, cages d'escalier et d'ascenseur, colonnes montantes et descendantes traversant les parties privatives de l'immeuble.

* Septante pour cent :

seront répartis entre les copropriétaires susvisés suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs de chaleur, par un spécialiste, en présence du syndic ou de toute autre personne à désigner par lui ; les copropriétaires recevront mensuellement un relevé de leur consommation établie proportionnellement à la surface de chauffe de leurs biens privatifs (vingt-cinq pour cent sont affectés au compteur de distribution d'eau chaude).

Le chauffage fonctionnera suivant les périodes à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires, mais en principe, il n'y a pas d'arrêt de chauffage. En cas d'absence d'un occupant, celui-ci sera tenu de régler ses radiateurs de façon à assurer un chauffage léger de son bien privatif.

Article 14. - Répartition des frais de l'ascenseur

Le propriétaire du rez-de-chaussée n'intervient pas dans les frais de l'ascenseur étant entendu que le principe général de la répartition des frais par référence au prorata des quotités respectives de chacun des copropriétaires redevient de plein droit d'application en cas d'un quelconque changement, de quelque nature que ce soit, de la situation actuelle du rez-de-chaussée (PV AG 7 mai 1971).

De même, selon le même principe et dans les limites ci-dessus indiquées, le propriétaire du rez-de-chaussée ne participe pas aux frais d'électricité consommée par l'ascenseur étant entendu que ceux-ci sont fixés forfaitairement de commun accord, dans le cadre d'un règlement d'ordre global, à 10 % de l'ensemble des frais communs d'électricité de l'immeuble (PV AG 7 mai 1971).

L'usage de l'ascenseur et la répartition de la consommation d'énergie électrique qui en découle, les frais relatifs à l'ascenseur, notamment les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des cabines, des portes palières, des machineries et des cabanons ; le remplacement des câbles, des patins de freins, des fusibles ; l'abonnement d'entretien de l'ascenseur ; l'assurance en responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation de l'ascenseur etc., feront l'objet d'un règlement spécial à

déterminer par l'assemblée des copropriétaires (assemblée générale du 7 mai 1971)

Article 15. – Consommation d'eau, de gaz et d'électricité

En principe, chaque propriété privative dispose de raccordements avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau, de gaz et d'électricité. Les propriétaires et usagers paieront et supporteront, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien et la réfection des compteurs, ainsi que les consommations y indiquées.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout l'immeuble, la dépense qui en résulterait et l'entretien feraient partie des charges communes ; les consommations seraient réglées par le syndic et réparties entre les usagers sur la base des compteurs à placer éventuellement ou de toute autre manière à décider en assemblée générale.

Article 16. - Impôts

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

Article 17. - Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire

Les propriétaires devront donner accès par leurs propriétés privatives ou dans celles-ci, pour toutes réparations, nettoyage, entretien et surveillance des choses communes.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus de vingt-quatre heures, ils devront en aviser le syndic ~~gérant~~ ou un membre du conseil de copropriété.

-Lesdits propriétaires ou occupants doivent de toute façon déposer en permanence, à leur choix chez le concierge ou chez un autre occupant de l'immeuble dont le nom doit être communiqué au gérant, un jeu complet des clés de leur bien privatif auquel le syndic serait autorisé à avoir accès en cas de nécessité justifié par un cas de force majeure ou de risque grave de dommage. Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter, sans indemnité, les échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien, nettoyage et réparations, notamment en vue des peintures et du recrépissage des façades, réparations des toitures, etc..

Sauf dans le cas où il s'agirait de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé pendant la période du premier juillet au trente septembre.

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses d'un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés sont dus à son fait.

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

Article 18. - Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation. Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes et en donner bonne et valable quittance.

Article 19. - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

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

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

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

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

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

Article 20. - Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot (art. 3.94 §1 du code civil)

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, l'offre d'achat ou 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 dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 3.94 du Code civil ;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et les 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.

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

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique (art. 3.94 §2 du code civil)

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété, ou de transfert pour cause de décès, de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-avant :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement

à cette date.

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point *b)* du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges

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

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, 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, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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

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

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 d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et d'entretien ;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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

3° les créances nées après la date de la transmission d'un lot à la suite

d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné.

e) Frais de transmission des informations

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a), b) et d) du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

f) Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.95 du code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique. A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point g) ci-après.

g) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes

actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant. Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil. Il devra, en outre délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 21. - Fonds de roulement

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

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

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

Article 22. - Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciaux

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'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.

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

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour

la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 23. – Solidarité - Paiement des charges communes

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, de superficie ou d'usage, ou se trouve en indivision, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

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

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de dix euros au premier rappel, de vingt euros au deuxième rappel, de cinquante euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et l'un de ceux-ci.

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant

celui du mois de signature du présent acte.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

Article 24. - Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

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

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

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts de charges dans les parties communes concernées (générales ou spéciales) de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes (générales ou spéciales), à titre de provision.

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

Article 25. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi le Roi (actuellement arrêté royal du 12 juillet 2012) fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

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

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

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

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

ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 26. - Généralités

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

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des

copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 27. - Types d'assurances

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

2° Assurance-responsabilité civile immeuble

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

6° Assurance du personnel salarié

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

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

Article 28. - Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 29. - Assurances individuelles complémentaires

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

Article 30. - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

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

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités

Article 31. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 31bis. - Franchises

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

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuelle franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

Article 32. - Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

3. - En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

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

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

délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

6. - Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 33. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

5. - L'assemblée générale statue :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
- à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou 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 à défaut d'accord, 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. La compensation déterminée par le juge est faite en fonction de la valeur vénale du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

6. - Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

ACTIONS EN JUSTICE

Article 34.- Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 3.86 § 3, 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.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires

Article 35.- Par un copropriétaire

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

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

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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

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

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

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

Article 36.- Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les *deux mois* de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 3.93 §5 du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

Article 37.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent 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.

Article 38.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 3.84 à 3.100 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

OPPOSABILITE - INFORMATIONS

Article 39. - Principes

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

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 assemblée générale.

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

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles

sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au bureau compétent 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 à l'article 3.93 §4 du Code Civil 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 lettre recommandée à la poste; 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 communication;

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 lettre recommandée à la poste 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.

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.

CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 40- Conseil de copropriété

§ 1er. Un conseil de copropriété est constitué par l'assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. du code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

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

§ 3. Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la

copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission. § 4. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 41.- Commissaires

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire(s) ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut pas être commissaire aux comptes.

Le règlement d'ordre intérieur ci-annexé décrit la mission de commissaire aux comptes.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 42. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.79 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 43. - Langues

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 44.- Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé, signé par le comparant et le notaire.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

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.

DISPOSITIONS FINALES

Loi

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

Toute clause contraire à la loi est censée non écrite.

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

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau de sécurité juridique de Liège 1 et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Etat civil

Le notaire a identifié le comparant personne physique au vu de sa carte d'identité.

Droit d'écriture

Cinquante Euros – perçus par le notaire – Dont quittance

Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés

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

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude.

Date que dessus.

Après lecture intégrale des mentions légales et partielle pour le reste, et après que tous commentaires aient été donnés par le notaire, ce que le comparant reconnaît, ce dernier a signé le présent acte et ses annexes, avec Nous, notaire.