

1. Coordination des statuts par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété)

2. et Règlement d'ordre intérieur.

Du Parking Chestret

rue Chestret, 22 - 4000 Liège

BCE 0850.912.011

TABLE DES MATIÈRES

Acte de base.....	7
A. Origine de propriété	9
Situation hypothécaire	9
B. Autorisations et renonciation.....	9
C. Plans.....	10
Statut immobilier : Acte de base.....	11
CHAPITRE I - Description du complexe – Définition des parties communes et privatives	12
Description du complexe	12
- Au niveau du deuxième sous-sol	12
En sous-sol arrière	12
En sous-sol avant	12
- Au niveau du premier sous-sol	12
- Au niveau du rez-de-chaussée.....	13
- Au niveau du premier étage	14
- Au niveau du deuxième étage	14
- Au niveau du troisième étage.....	15
- Au niveau du quatrième étage	15
- Au niveau du cinquième et dernier étage	16
- Au-dessus du cinquième étage.....	16
Définition des parties communes.....	16
Définition des parties privatives	18
CHAPITRE II - Stipulations et règles diverses	18
PARAGRAPHE A - Remarques diverses	18
PARAGRAPHE B – Réunion de parties communes.....	19
PARAGRAPHE C – Modification d’étages supplémentaires.....	20
CHAPITRE III – Détermination des quotités dans les parties communes générales attachées aux biens privatifs.....	21
Tableau des quotités.....	21

Variante du cinquième étage.....	22
Remarque	22
Tableau récapitulatif des quotités dans les parties communes	23
CHAPITRE IV – Règles relatives a la vente des biens privatifs à construire	31
A) Généralités	31
B) Paiements.....	33
C) Agréation.....	33
Remarque.....	34
CHAPITRE V – Servitudes diverses	34
CHAPITRE VI - Règlement général de copropriété.....	37
CHAPITRE VII	43
Paragraphe I - Renonciation à accession	43
Paragraphe II - Dispositions finales.....	43
1. Dispense d'inscription	43
2. Élection de domicile	44
Règlement général de copropriété.....	45
CHAPITRE I - Dispositions générales	46
Article 1.....	46
Servitudes diverses.....	46
CHAPITRE II - Statut réel de l'immeuble	49
SECTION I - Propriété privative et copropriété indivise	49
Article 2.....	49
Article 3.....	50
Article 4 : Stipulations spéciales	50
Article 5 : Partage - Aliénation - Hypothèque des choses communes générales – principes divers	51
Article 6.....	51
Article 7	51
Article 8 : Modifications aux parties communes	52
Article 9.....	55
Article 10 : Communautarisation aux parties privatives	55

CHAPITRE III – Ordre à l’intérieur de la résidence	55
SECTION I - Occupation.....	55
Article 11.....	55
Article 12.....	56
Article 13 : Parkings – Horaires.....	57
SECTION II - Aspect	57
Article 14.....	57
SECTION II - Entretien	58
Article 15.....	58
SECTION IV - Ordre à l’intérieur	58
Article 16.....	58
Article 17.....	60
CHAPITRE IV - Charges et recettes communes.....	60
Article 18 : Généralités	60
Article 19 : Charges communes générales au complexe.....	60
Variante du cinquième étage.....	62
Remarque	62
Tableau récapitulatif des quotités dans les parties communes	62
Remarques	71
Article 20 : Répartition des frais d'ascenseurs	71
Article 21 : Remarques générales.....	71
Article 22 : Réparation - Reconstruction	71
Article 23.....	72
Assurances	72
Article 24.....	72
Article 25 : Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble.....	72
Article 26 : Assurances contre les accidents du travail et autres.....	72
Article 27 : Assurances utilisation ascenseurs.....	73
Article 28 : Assurance incendie et reconstruction	73
Article 29.....	73

Article 30.....	73
Article 31.....	74
Article 32.....	74
Article 33.....	74
Article 34.....	74
Article 35.....	74
Article 36.....	74
Article 37.....	77
RECETTES COMMUNES -FONDS DE ROULEMENT – FONDS DE RESERVE	77
Article 38.....	77
Remarque générale quant au chapitre IV	78
Article 39.....	78
CHAPITRE V - Actions en justice	78
Article 40.....	78
CHAPITRE VI - Frais judiciaires – Honoraires et dépens	82
Article 41.....	82
CHAPITRE VII - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort	83
Article 42.....	83
CHAPITRE VIII - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues	85
Article 43.....	85
CHAPITRE IX - Solidarité pour le paiement des charges.....	87
Article 44.....	87
CHAPITRE X - Divers	87
Article 45.....	87
Article 46.....	87
CHAPITRE XI - Dispositions diverses.....	87
Article 47 : Désaccord - Procédure	87
Article 48.....	88
Article 49.....	88
Article 50.....	88
Règlement d'ordre intérieur	89

Article 51.....	90
Règlement d'ordre intérieur ADK.....	91
Préalable	92
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil	92
Dispositions transitoires.....	92
Opposabilité.....	92
A. Obligations légales.....	93
assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires	93
a) Pouvoirs	93
b) Procurations - restrictions	94
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	95
d) Convocations	95
e) Ordre du jour	95
f) Procès-verbal & montant des marchés	96
g) Délibération	97
h) Règles de majorité	98
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic	101
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes	107
B. Dispositions particulières de l'immeuble	109
C. Protection des données à caractère personnel	109

Acte de base
Du Parking Chestret
rue Chestret, 22 - 4000 Liège

- Les statuts ont été constitués le 24 mars 1966 par devant Maître Émile LABÉ, Notaire à Liège.
- Ils ont été modifiés et coordonnés par Maître Lionel DUBUISSON, Notaire à Liège, lepar rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, en matière de copropriété forcée.

« L'an mil neuf cent soixante-six,

Le 24 mars.

Devant Nous, Maître Émile LABÉ, Notaire à la résidence de Liège, soussigné ;

ONT COMPARU

D'une part,

Monsieur Guy Julien Henri Victor NIHON, conseiller immobilier, administrateur de société, né à Liège, le deux octobre mil neuf cent trente-quatre, demeurant à Liège, Place Émile Dupont, 4, célibataire.

D'autre part,

La Société anonyme INTERNATIONAL DE GÉNIE, ET DE BÂTIMENTS en abrégé INTERGEBAT, dont le siège social est à Liège, avenue Rogier, 7, constituée suivant acte reçu par Maître Émile LABÉ, Notaire soussigné, le neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt et un décembre mil neuf cent soixante-cinq, sous le numéro 35.665. Registre de commerce de Liège, numéro 102094.

Ici représentée conformément aux statuts par :

1. Monsieur Bruno Léonce Joseph VIDICK, administrateur de société, demeurant à Liège, quai Marcellis 13.
2. Monsieur Benoit Joseph Jules Fernand Marie de BIEN, administrateur de la société, demeurant à Tilff, Chemin du Ruisseau.

Lesquels nous ont tout d'abord exposé :

A. Origine de propriété

Monsieur Guy NIHON est propriétaire des biens suivants :

Ville de Liège

Une parcelle de terrain avec tous bâtiments y érigés sise rue de Chestret 22, et cadastrée sous les numéros 300/b/5, et 300/c/5 de la section B, pour une contenance totale de sept ares et trente centiares tel que ce bien se poursuit et comporte avec toutes les servitudes actives et passives le tout bien connu de la société anonyme INTERGEBAT.

Monsieur NIHON est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis de la société anonyme LE SYNDICAT COLONIAL ayant son siège à Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire soussigné, à l'intervention de Maître Jules DELIÈGE, Notaire à Chênée, le sept janvier mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège le dix-neuf janvier mil neuf cent soixante-cinq, volume 1552, numéro 31,

Le SYNDICAT COLONIAL en était propriétaire depuis plus de trente ans à dater de ce jour.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Monsieur NIHON comparant d'une part, déclare que le bien prédésigné sera rendu libre, par ses soins et sous sa responsabilité, de charges, de transcriptions et d'inscriptions hypothécaires privilégiées généralement quelconques, ce qu'il s'engage à prouver par un état hypothécaire régulier et complet au plus tard le trente septembre mil neuf cent soixante-six.

B. Autorisations et renonciation

Aux termes d'un acte reçu par Maître Émile LABÉ, Notaire soussigné, le cinq février mil neuf cent soixante-six, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège, le dix-sept février mil neuf cent soixante-six, volume 1696, numéro 1, et qu'il réitère par les présentes, pour autant que de besoin, Monsieur Guy NIHON comparant d'une part, a :

1. « Accordé à INTERGEBAT l'autorisation d'exécuter à ses frais, risques et périls, et sous son entière responsabilité :
 - a) Les travaux de démolition et d'arasement des bâtiments se trouvant sur le terrain lui appartenant et prédésigné.
 - b) La construction d'un complexe à biens privatifs multiples soumis au régime de la copropriété et qui deviendrait pour tout ou partie la propriété de tiers à son choix.
2. Renoncé au profit d'INTERGEBAT au droit d'accession immobilière lui appartenant en vertu des articles cinq cent quarante-six, cinq cent cinquante et un, et cinq cent

cinquante-trois du Code civil sur les constructions et ouvrages à ériger sur ledit terrain, lesquels travaux seront donc la propriété d'INTERGEBAT ou de ses ayants-cause.

3. Autorisé INTERGEBAT à renoncer pour tout ou partie au profit des futurs acquéreurs des locaux privatifs dans le complexe immobilier, dont question au bénéfice total ou partiel du droit d'accession dont question ci-avant »

Tout ce qui précède a été établi sur la base d'une évaluation totale des biens prédésignés à DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (61.973,38 €). Il en résulte que la détermination du prix unitaire de chaque fraction indivise à réaliser sera établie de manière à produire toutes fractions réunies et vendues, la somme totale de deux millions cinq cent mille francs (61.973,38 €). Le paiement des fractions vendues aura lieu au plus tard le jour de la signature des actes notariés qui constateront la vente.

C. Plans

En vertu de ce qui précède et dans le but de permettre la réalisation d'un immeuble à propriétés privatives multiples INTERGEBAT a entrepris la démolition des bâtiments existants et a fait dresser par Messieurs les Architectes ANDRÉ et BOCKOURT, de Liège, les plans d'un complexe immobilier régi par l'article cinq cent septante-sept bis du Code civil « devenu après la réforme du Code civil, les articles 3.78 à 3.83 du Code civil et 3.84 à 3.100 du Code civil » relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision permanente.

Ce complexe portera le nom de « **PARKING DE CHESTRET** ».

Les plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la Ville de Liège (autorisation numéro 44.431/B, le onze mars mil neuf cent soixante-six, dont une photocopie restera ci-annexée).

Ils sont annexés au présent acte, par le dépôt qui en est fait à l'instant et consistent-en :

1. Plan des sous-sols.
2. Plan du rez-de-chaussée.
3. Plan du premier étage avant.
4. Plan étage type.
5. Plan du dernier niveau parking et toiture.
6. Plan des coupes et façade.
7. Plan du dernier étage.

STATUT IMMOBILIER : ACTE DE BASE

- Cet exposé fait et dans le but de permettre la réalisation juridique des projets formée et toutes opérations juridiques concernant les parties constitutives de l'immeuble à ériger, les comparants aux présentes ont déclaré chacun pour ce qui le concerne :
 1. Placer le terrain prédécrit sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision permanente.
 2. Vouloir procéder, par le présent acte et ses annexes à la division du complexe, en parties privatives, destinées à devenir propriétés privées et en parties communes destinées à la copropriété.
 3. Le tout, en exécution de l'article cinq cent septante-sept bis du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) « devenu après la réforme du Code civil, les articles 3.78 à 3.83 du Code civil et 3.84 à 3.100 du Code civil ».
- Par l'effet de ces déclarations et en exécution de l'article cinq cent septante-sept bis du Code civil « devenu après la réforme du Code civil, les articles 3.78 à 3.83 du Code civil et 3.84 à 3.100 du Code civil », il est créé des biens privatifs formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutation entre vifs et par décès ou de tous autres contrats. Chacun de ces biens privatifs comprend une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes de l'immeuble, en état de copropriété et d'indivision permanente.
- En conséquence, chaque bien privatif, tel qu'il sera définitivement délimité et déterminé dans l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative et exclusive proprement dite et comme accessoires, la fraction ci-après fixée dans les parties communes.
- Il en résulte que l'aliénation d'un bien privatif emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en sont l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif, grèvent à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité des parties communes qui y sont inséparablement attachées.

EN CONSÉQUENCE, il a été stipulé et décidé ce qui suit :

CHAPITRE I - DESCRIPTION DU COMPLEXE – DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Description du complexe

Le complexe dénommé PARKING DE CHESTRET qui s'étendra sur la parcelle de terrain prédécrite d'une contenance cadastrale de sept cent et trente mètres carrés comprendra ainsi qu'il résulte de l'examen des plans ci-annexés :

- Au niveau du deuxième sous-sol

- * Des parties communes générales étant :

Les aires de manœuvres et les rampes d'accès aux véhicules, la cage des ascenseurs et les deux ascenseurs l'escalier, les gaines de ventilation et des canalisations.

- * Des parties privatives étant :

En sous-sol arrière

-Au niveau moins cinq mètres vingt centimètres par rapport au niveau du rez-de-chaussée :

Les emplacements pour voitures numérotées 004 à 006 inclus et 008 à 0015 inclus (onze emplacements) et une réserve et une remise dépendant de la station-service.

-Dans la rampe amenant au niveau moins deux mètres soixante centimètres par rapport au niveau du rez-de-chaussée :

Sur le côté

Les emplacements pour voitures numérotés 0016 à 0021 inclus (six emplacements).

En sous-sol avant

- Au niveau du premier sous-sol :

Les emplacements pour voitures numérotés 0022 à 0030 inclus (neuf emplacements).

Remarque

Les boxes 0022 à 0030 sont grevés d'une servitude d'utilité publique (égouts, électricité, eau etc.).

- Au niveau du premier sous-sol

- * Des parties communes générales étant :

Les aires de manœuvre et les rampes d'accès aux véhicules, la cage des ascenseurs, et les deux ascenseurs, l'escalier, les gaines de ventilation et des canalisations.

* Des parties privatives étant :

-Dans la rampe partant du niveau moins deux mètres soixante centimètres par rapport au niveau du rez-de-chaussée : à gauche en montant les emplacements pour voitures numérotés 01 à 06 inclus (six emplacements).

-Dans le fond : les emplacements pour voitures numérotés de 07 à 015 inclus (neuf emplacements).

-Dans la rampe : amenant au niveau zéro les emplacements pour voitures 016 à 021 inclus (six emplacements).

-En avant au niveau du rez-de-chaussée en façade une station-service comprenant : une loge, un emplacement pour l'entretien et le lavage des voitures, les pompes à essence, un local d'accueil, une toilette, WC et urinoir.

- Au niveau du rez-de-chaussée

* Des parties communes générales étant :

Les aires de manœuvre ainsi que les rampes d'accès aux véhicules, l'escalier, la cage des ascenseurs et les ascenseurs, les gaines de ventilation et des canalisations.

* Des parties privatives étant :

Dans la rampe partant du niveau du rez-de-chaussée à gauche en montant les emplacements pour voitures numérotés 1 à 6 inclus (six emplacements).

Dans le fond : les emplacements pour voitures numérotés 7 à 15 inclus (neuf emplacements).

Dans la rampe amenant au niveau du premier étage : les emplacements pour voitures numérotés 16 à 21 inclus (six emplacements).

En avant du niveau du premier étage en façade les emplacements pour voitures numérotés 22 à 30 inclus (neuf emplacements).

Remarque

Les emplacements numérotés 23 à 25 inclus n'ont pas le bénéfice de l'encorbellement de la façade et sont donc un peu moins profond.

- Au niveau du premier étage

- * Des parties communes générales étant :

Les aires de manœuvre ainsi que les rampes d'accès aux véhicules, l'escalier, la cage des ascenseurs et les ascenseurs, les gaines de ventilation et des canalisations.

- * Des parties privatives étant :

- **Dans la rampe partant du premier étage** à gauche en montant les emplacements pour voitures numérotés 101 à 106 inclus (six emplacements).

- **Dans le fond** : les emplacements pour voitures numérotés 107 à 115 inclus (neuf emplacements).

- **Dans la rampe amenant au niveau du deuxième étage**, les emplacements pour voitures numérotés 116 à 121 inclus (six emplacements).

- **En avant au niveau du deuxième étage en façade** : les emplacements pour voitures numérotés 122 à 130 inclus (neuf emplacements).

- Au niveau du deuxième étage

- * Des parties communes générales étant :

Les aires de manœuvre ainsi que les rampes d'accès aux véhicules, l'escalier, la cage des ascenseurs, et les ascenseurs, les gaines de ventilation et des canalisations ainsi qu'une cour fermée.

- * Des parties privatives étant :

- **Dans la rampe partant du deuxième étage** à gauche en montant les emplacements pour voitures numérotés 201 à 206 inclus (six emplacements).

- **Dans le fond** : les emplacements pour voitures numérotés 210 à 215 inclus (six emplacements).

- **Dans la rampe amenant au niveau du troisième étage** : les emplacements pour voitures numérotés 216 à 221 inclus (six emplacements).

- **En avant au niveau du troisième étage en façade** : les emplacements pour voitures numérotés 222 à 230 inclus (neuf emplacements).

Remarque

Les emplacements numéros 207 à 209 inclus sont inexistant (emplacement de la cour).

- Au niveau du troisième étage

- * Des parties communes générales étant :

Les aires de manœuvre ainsi que les rampes d'accès aux véhicules, l'escalier, la cage des ascenseurs ; et les ascenseurs, les gaines de ventilation et des canalisations ainsi que le vide de la cour.

- * Des parties privatives étant :

- **Dans la rampe partant du niveau du troisième étage** à gauche en montant les emplacements pour voitures numérotés 301 à 306 inclus (six emplacements).
- **Dans le fond** : les emplacements pour voitures numérotés 310 à 315 inclus (six emplacements)
- **Dans la rampe amenant au niveau du quatrième étage** : les emplacements pour voitures numérotés 316 à 321 inclus (six emplacements).
- **En avant au niveau du quatrième étage en façade** : les emplacements pour voitures numérotés 322 à 330 inclus (neuf emplacements).

emarque

Les emplacements numéros 307 à 309 inclus sont inexistant (emplacements de la cour du niveau inférieur).

- Au niveau du quatrième étage

- * Des parties communes générales étant :

Les aires de manœuvre, ainsi que les rampes d'accès aux véhicules, l'escalier, la cage des ascenseurs et les ascenseurs, les gaines de ventilations et des canalisations et la toiture couvrant le niveau inférieur en partie.

- * Des parties privatives étant :

- **Dans la rampe partant du niveau du quatrième étage** à gauche en, montant les emplacements pour voitures numérotés 401 à 404 inclus (quatre emplacements uniquement).

Remarque

Ces quatre emplacements pourront éventuellement être aménagés ainsi que la partie de rampe qui les dessert, en bureaux dont la quotité sera représentée par le total des quatre quotités des emplacements.

- Au niveau du cinquième et dernier étage

- * Des parties communes générales étant :

L'escalier, le palier, le dégagement, la cage des ascenseurs, et les ascenseurs, les gaines de ventilation et des canalisations.

- * Des parties privatives étant :

1. **À droite en faisant face à la façade du bâtiment un appartement**, avec terrasse en façade, comprenant un living, en façade, un hall, une cuisine, un WC une salle de bain, dégagement et une chambre à l'arrière.
2. **À gauche en faisant face à la façade du bâtiment**, un ensemble de bureaux en façade avec terrasse à rue, comprenant : deux petits bureaux, une salle de conférence, un secrétariat et un sas d'entrée.
3. **À gauche en faisant face à la façade du bâtiment mais à l'arrière**, un appartement studio comprenant : un hall, une salle de bains, avec WC une cuisine et une chambre.
4. Trois bureaux sis **à l'arrière du bâtiment** identifiés A, B et C, de gauche à droite, toujours en faisant face à la façade du bâtiment.

Remarque : Variante

- Ce dernier niveau pourra subir une variante qui comprendra alors neuf bureaux identifiés de la façon suivante toujours en faisant face à la façade du bâtiment.
- Les quatre bureaux en façade ayant chacun une terrasse à rue, dénommés A, B, C et D, de gauche à droite, avec chacun des installations sanitaires.
- Les cinq bureaux à l'arrière sans terrasse dénommés E, F, G, H et I de gauche à droite avec chacun des installations sanitaires.

- Au-dessus du cinquième étage

Des parties communes générales étant la toiture couvrant les locaux du cinquième étage, les cheminées de ventilation.

Définition des parties communes

- Les parties communes générales sont les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires et qui demeurent en indivision, conformément à l'article cinq cent septante-sept bis du Code civil→ devenu après la réforme du Code civil, les articles du Code civil et 3.84 à 3.100 du Code civil .

- « D'une manière générale, ce sont les parties réputées telles par la loi et les coutumes.
- Sont réputées parties communes générales au complexe tout entier, notamment :
 - a) La totalité du sol lui servant d'assiette d'une contenance cadastrale de sept cent trente mètres carrés ;
 - b) Tous les ouvrages exécutés sur le terrain ; tels que les fondations en général, l'ossature de l'immeuble, les façades, les poutres, hourdis et voutes etc. Les mitoyennetés des pignons ; les murs de refend, les murs intérieurs clôturant les parties communes générales (ces murs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes générales des parties privatives) ;

Les entrées, avec leur dispositif de fermeture, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, les gaines et la cage des ascenseurs, la fosse des ascenseurs, les escaliers.
 - c) Toutes les toitures et recouvrement en général, l'ossature desdites toitures, le cabanon des ascenseurs, les deux ascenseurs et leur machinerie ;
 - d) Les ornements extérieurs des façades ;
 - e) Les canalisations principales d'eau et d'électricité et d'égouts ; les appareillages et installations desservant les parties communes générales ou dépendant des services communs à l'ensemble du complexe. (Eventuellement les postes incendie à tous les niveaux) ;
 - f) Les raccordements aux distributions publiques d'eau et d'électricité ; les raccordements à l'égout ; les raccordements au téléphone État ;
 - g) Les canalisations de décharge, de chute, de descente, et de ventilation ; les gaines de ventilation ;
 - h) La cabine à haute tension et le transformateur d'énergie électrique et son équipement ; si cette installation existe et si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice.

Ces parties communes générales appartiennent indivisément aux propriétaires de biens privatifs, dans les proportions dont question ci-après (voir Chapitre III de l'acte de base).

Les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives. En cas de doute, de silence ou de contradiction, la préférence est donnée à la communauté.

Définition des parties privatives

- Les parties privatives sont la station-service avec ses dépendances en sous-sol et les locaux privatifs (bureaux appartements du dernier étage) ainsi que les cent soixante-cinq emplacements pour voitures (y compris les boxes).
- Le droit de propriété exclusive ou divise porte, en principe sur tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces locaux et en est constitutif ainsi que sur les dépendances telles la cave et autres locaux en sous-sol faisant partie de la Station-Service.
- Les plans des parties privatives et de leurs dépendances sont indiqués dans les plans généraux de la construction.
- Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives.
- Ce sont en ce qui concerne la Station-Service et autres locaux privatifs, notamment au dernier étage : les planchers, parquets et revêtements, les cloisons intérieures non portantes; la mitoyenneté des murs intérieurs séparant le bien privatif des parties communes générales ; les portes d'entrée, les vitreries, fenêtres, volets ; les installations sanitaires, appareils compris ; les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente; les installations de chauffage intérieures ; les plafonnages, les installations électriques, d'eau et de gaz, les compteurs de la Ville ; les conduites d'eau et les compteurs éventuels à l'intérieur du bien privatif.
- EN GÉNÉRAL, est partie privative, tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif, tel que décrit au statut immobilier et est à l'usage exclusif de son propriétaire et même ce qui se trouve à l'extérieur d'un bien privatif, mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire.
- En ce qui concerne les terrasses, l'entretien en incombe aux propriétaires des biens privatifs dont elles dépendent.

CHAPITRE II - STIPULATIONS ET RÈGLES DIVERSES

PARAGRAPHE A - Remarques diverses

- a) INTERGEBAT se réserve, si la Ville de Liège donnait son autorisation à ce sujet, la faculté d'ériger un ou plusieurs étages supplémentaires.
- b) Dans tous les cas où l'usage d'un abri serait nécessaire le deuxième sous-sol arrière (niveau moins cinq mètres vingt centimètres) sera réservé à cet effet comme prescrit par les règlements communaux.

- c) Il est fait observer que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par le Constructeur, sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportés au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs qui se présenteront.

En conséquence, la composition des biens privatifs avec les quotités y afférentes, dans les parties communes ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

- d) Le complexe constitue une seule entité juridique comprenant la Station-Service avec ses dépendances, les locaux privatifs du dernier étage (appartements et bureaux ou bureaux uniquement) et les ~~cent-soixante-cinq~~ emplacements pour voitures ;

La station-service et les locaux privatifs du dernier étage, disposeront de leur propre installation d'électricité ; ils ne participeront pas aux frais d'entretien ni des sous-sols ni des étages ; la station-service ne contribuera pas aux frais d'ascenseurs, à moins d'utilisation de ces appareils pour l'accès des locaux en sous-sol (dans ce cas, la quotité d'intervention sera fixée par le ~~Conseil de gérance~~ l'assemblée générale).

PARAGRAPHE B – Réunion de parties communes

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

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

***Depuis les statuts initiaux,** il y a lieu de considérer que la clause de réserve dont question ci-dessus ne donne pas droit à un droit réel car il s'agit d'une créance future.

En conséquence, la cession de créance dont question ci-dessus n'est au opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, que pour autant que la notification prévue par le Code civil ait été respectée et d'autre part, il faudra en toute hypothèse que l'assemblée générale de l'association des copropriétaires vote sur l'utilisation des pignons et murs de l'association des copropriétaires et la répartition entre tous les usagers des charges d'entretien et des réparations de ces parties.

- Ceci dit, il a été fait une certaine utilisation de la clause ci-dessus dans la mesure où, dans les statuts de la Résidence LES GENETS du 3 novembre 1966, où le comparant est INTERGEBAT, il est fait référence, dans l'acte de base à « *11 emplacements de parking*

implantés sur la parcelle cadastrale LES GENETS située rue du Plan Incliné, 17 à 4000 LIEGE et bénéficiaire d'une servitude active au sein de l'ACP PARKING CHESTRET dont l'acte de base a été rédigé le 24 mars 1966 par le Notaire LABE.

Aux plans de l'ACP PARKING CHESTRET, il est fait référence « aux emplacements de parking réservés à la Résidence LES GENETS, située rue du Plan Incliné, 17 à 4000 LIEGE ».

- La clause n'aura pas d'autre application puisque INTERGEBAT a été déclarée en faillite et que sa faillite a été clôturée avec inexcusabilité le 21 octobre 1996.

PARAGRAPHE C – Modification d'étages supplémentaires

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

INTERGEBAT se réserve, si la Ville de Liège donnait son autorisation à ce sujet, d'augmenter le nombre des étages du complexe.

Dans le cas où cette éventualité se réaliserait, il est stipulé, dès à présent, et pour lors :

- a) que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété du complexe, telles que ces quotités sont déterminées ci-après, seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes afférentes à chaque de ces propriétés.
- b) que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas, en tous cas, la division en **dix mille/dix millièmes** des parties communes générales ; elle entraînera seulement une modification, par voie de réduction proportionnelle, des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété du complexe, réduction que INTERGEBAT se réserve exclusivement le droit de fixer.
- c) que les quotités des emplacements pour voitures et de la Station-Service, et des locaux privatifs du dernier étage, dans la copropriété du complexe seront, en ce cas, révisées et souverainement fixées par INTERGEBAT, dans l'acte qui constatera définitivement le nombre d'étages de l'immeuble et les modifications apportées par voie de conséquence au statut immobilier et au règlement général de copropriété.
- d) que les copropriétaires devront si besoin en est apporter leur concours à cet acte, et qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété de chaque bien privatif dans l'immeuble, n'entraînera pas une modification quelconque soit en plus, soit en moins, des prix payés par les propriétaires lors de leurs acquisitions.

***Depuis les statuts initiaux, l'article 3.85 du Code civil mentionne que :**

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

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

CHAPITRE III – DÉTERMINATION DES QUOTITÉS DANS LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES ATTACHÉES AUX BIENS PRIVATIFS

- Comme dit ci-avant, chaque bien privatif comprendra une quote-part dans les parties communes générales dont fait partie le terrain d'assiette. La répartition des dites parties communes entre les divers biens privatifs, est faite forfaitairement par INTERGEBAT.
- Sauf exceptions, la détermination des quotités de parties communes attachées à chaque bien privatif, aura également pour effet de déterminer la quote-part incombant à ceux-ci dans les charges de la copropriété ou lui profitant dans les recettes de cette dernière.
- Les parties communes générales au complexe dont la totalité du terrain d'assiette d'une contenance cadastrale de sept cent trente mètres carrés, sont divisées en dix mille/dix millièmes de la manière suivante :

Tableau des quotités

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

- Station-Service et ses dépendances six cent/dix millièmes.....600/10.000
- Les cent soixante-cinq emplacements (en ce compris les boxes) chacun cinquante/dix millièmes (50/10.000) soit ensemble les huit mille deux cent cinquante/dix millièmes8.250/10.000
- Au dernier étage

L'appartement de droite à une chambre : trois cents/dix millièmes	300/10.000
- Le complexe bureau de gauche : quatre cent cinquante/dix millièmes	450/10.000
- L'appartement studio de l'arrière gauche cent/dix millièmes.....	100/10.000
- Bureau A : cent/dix millièmes	100/10.000
- Bureau B : cent/dix millièmes	100/10.000
- Bureau C : cent/dix millièmes	100/10.000
TOTAL : dix mille/dix millièmes	10.000/10.000
.....	

Variante du cinquième étage

Le cinquième étage consiste en des biens privatifs dont le total des quotités est égal à onze cent cinquante/dix millièmes (1.150/10.000).

Dans le cas de la variante prévue ci-avant les bureaux qui composeront alors ce niveau auront les quotités suivantes :

- Bureau A : cent cinquante/dix millièmes	150/10.000
- Bureau B : cent septante-cinq/dix millièmes	175/10.000
- Bureau C : cent septante-cinq/dix millièmes	175/10.000
- Bureau D : cent cinquante /dix millièmes	150/10.000
- Bureaux E, F, G, H et I chacun cent/dix millièmes (100/10.000) soit ensemble cinq cents/dix millièmes	500/10.000
Total : onze cent cinquante/dix millièmes	1.150/10.000
.....	

Remarque

Pour les quatre emplacements se trouvant au quatrième étage et qui peuvent être aménagés en bureaux leurs quotités réunies soit DEUX CENT/DIX MILLIÈMES représenteront la quotité correspondante à ces bureaux.

*** Dans le rapport motivé du géomètre-expert Joseph LÉONARD (GEO 161352) Géomètre-expert du bureau LN Géo sprl, Chaussée Verte, 12A/01 à 4470 Saint-Georges-sur-Meuse, dans le cadre du recalcul des quotités de la résidence Parking Chestret immeuble situé rue Chestret 22 à 4000 Liège, il a été acté que les quotes-parts dans les parties communes**

prévues dans les statuts initiaux étaient modifiées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 30/4/2019 :

Tableau récapitulatif des quotités dans les parties communes

Entités privatives	Niveau	S.N.S.	SEM	Quote-part dans les parties communes (C.C. 577-4)
SS004	-2	9.10 m ²		47
SS005	-2	9.10 m ²	/	47
SS006	-2	7.70 m ²	/	39
SS008	-2	13.90 m ²	/	71
SS009	-2	12,90 m ²	/	66
SS010	-2	10.20 m ²	/	52
SS011	-2	10.00 m ²	/	51
SS012	-2	10.20 m ²	/	52
SS013	-2	13.40 m ²	/	69
SS015A	-2	13.30 m ²	/	68
SS016A	-2	10.40 m ²	/	53
SS017	-2	10.20 m ²	/	52
SS018	-2	11.30 m ²	/	58
SS019	-2	11.30 m ²	/	58
SS020	-2	10.30 m ²	/	53
SS021	-2	9.90 m ²	/	51
SS022	-2	13.90 m ²	/	71
SS024	-2	15.40 m ²	/	79
SS025	-2	10.60 m ²	/	55
SS026	-2	9.60 m ²	/	49
SS027	-2	10.00 m ²	/	51
SS028	-2	10.30 m ²	/	53
SS029	-2	9.80 m ²	/	50
SS030	-2	9.30 m ²	/	48
S001	-1	10.10 m ²	/	52
S002	-1	10.00 m ²	/	51
S003	-1	11.40 m ²	/	58
S004	-1	11.40 m ²	/	58
S005	-1	10.00 m ²	/	51
S006	-1	10.10 m ²	/	52

S007	1	11.80 m ²	/	60
S008	-1	10.30 m ²	/	53
S009	-1	9.50 m ²	/	49
S010	-1	10.90 m ²	/	56
S011	-1	10.10 m ²		52
S012	-1	9.70 m ²	/	50
S013	-1	9.90 m ²	/	51
S014	-1	8.90 m ²	/	46
S015A	-1	9.20 m ²	/	47
S016A	-1	10.70 m ²	/	55
S017A	-1	10.00 m ²	/	51
S018A	-1	11.40 m ²	/	58
S019A	-1	11.40 m ²	/	58
S020	-1	10.00 m ²	/	51
S021	-1	10.10 m ²	/	52
001A	0	10.10 m ²	/	52
002	0	10.00 m ²	/	51
003	0	11.40 m ²	/	58
004	0	11,40 m ²	/	58
005	0	10.00 m ²	/	51
006	0	10.10 m ²	/	52
007	0	13.80 m ²	/	71
008	0	12.70 m ²	/	65
009	0	12.10 m ²	/	62
010	0	10.70 m ²	/	55
011	0	9.90 m ²	/	51
012	0	10.00 m ²	/	51
013	0	10.00 m ²	/	51
014	0	9.40 m ²	/	48
015A	0	9.40 m ²	/	48
016	0	10.70 m ²	/	55
017A	0	10.10 m ²	/	52
018	0	11.40 m ²	/	58
019	0	11.40 m ²	/	58
020	0	10.00 m ²	/	51
021	0	10.10 m ²	/	52
022	0	10.70 m ²	/	55
023	0	9.80 m ²	/	50
024	0	9.90 m ²	/	51
025	0	9.90 m ²	/	51

026	0	10.10 m ²	/	52
027	0	9.90 m ²	/	51
028	0	10.50 m ²	/	54
029	0	9.90 m ²	/	51
030	0	10.60 m ²	/	55
E1	0	11.20 m ²	/	29
E2	0	10.70 m ²	/	27
001B	0	27.50 m ²	/	153
101	1	10.10 m ²	/	52
102	1	10.10 m ²	/	52
103	1	11.40 m ²	/	58
104	1	11.40 m ²	/	58
105	1	10.00 m ²	/	51
106	1	10.10 m ²	/	52
107	1	13.50 m ²	/	69
108	1	13.50 m ²	/	69
109	1	11.00 m ²	/	57
110	1	10.40 m ²	/	53
111	1	10.00 m ²	/	51
112	1	10.50 m ²	/	54
113	1	10.30 m ²	/	53
114	1	9.20 m ²	/	47
115A	1	9.50 m ²		49
116	1	10.70 m ²	/	55
117	1	10.00 m ²	/	51
118	1	11.40 m ²	/	58
119	1	11.40 m ²	/	58
120	1	10.00 m ²	/	51
121	1	10.10 m ²	/	52
122	1	9.70 m ²	/	50
123	1	9.90 m ²	/	51
124	1	9.90 m'	/	51
125	1	10.50 m ²	/	54
126	1	10.00 m ²	/	51
177	1	10.60 m ²	/	54
128	1	10.20 m ²	/	52
129	1	10.20 m ²	/	52
130	1.	10.10 m ²	/	52
201	2	10.10 m ²	/	52
202	2	10.10 m ²	/	52

203	2	11.40 m ²	/	58
204	2	11.40 m ²	/	58
205	2	10.00 m ²	/	51
206	2	10 10 m ²	/	52
210	2	10.80 m ²	/	56
211	2	10.00 m ²	/	51
212	2	10.40 m ²	/	53
213	2	10.10 m ²	/	52
214	2	9.10 m ²	/	47
215	2	10.20 m ²	/	52
216	2	10.70 m ²	/	55
217	2	10.00 m ²	/	51
218	2	11.40 m ²	/	58
219	2	11.40 m ²	/	58
220	2	10.00 m ²	/	51
221	2	10.10 m ²	/	52
222	2	9.90 m ²	/	51
223	2	9.90 m ²	/	51
224	2	9.90 m ²	/	51
225	2	10.40 m ²	/	53
226	2	10.20 m ²	/	52
227	2	10.40 m ²	/	53
228	2	10.50 m ²	/	54
229	2	9.10 m ²	/	47
230	2	11.00 m ²	/	56
301	3	10.10 m ²	/	52
302	3	10.00 m ²	/	51
303	3	11,40 m ²	/	58
304	3	11.40 m ²	/	58
305	3	10.10 m ²	/	52
306	3	10.10 m ²	/	52
310	3	11.30 m ²	/	58
311	3	10,00 m ²	/	51
312	3	9.90 m ²	/	51
313	3	10.20 m ²	/	52
314	3	9,20 m ²	/	47
315	3	10.10 m ²	/	52
316	3	10.70 m ²	/	55
317	3	10.00 m ²	/	51
318	3	11.40 m ²	/	58

TOTAL	2 125.10 m²	415 m²	10 000/10 000èmes
--------------	-------------------------------	--------------------------	--------------------------

Le Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 30 avril 2019 dont copie sera annexé aux présentes également.

* La même assemblée générale a approuvé également, une autre partie du rapport dudit géomètre qui définissait les parts de participation aux charges pour les emplacements se situant en dehors de la copropriété Parking Chestret mais bénéficiant d'une servitude de passage dans ladite propriété, à savoir les emplacements de la Résidence des Genêts situés rue du Plan Incliné, 17, à 4000 Liège et de l'immeuble voisin situé, rue de Chestret numéro 20 à 4000 Liège. : ces emplacements ont été intégrés au Complexe Parking Chestret seulement pour que leurs propriétaires puissent payer leur participations aux charges en qualité de propriétaires d'un fonds bénéficiant d'une servitude portant sur l'assiette du Complexe Parking Chestret ; cela représentent dans l'acte de base du Complexe Parking CHESTRET : 12 emplacements

Parking Chestret

* SS015 B

* SS016 B

* S015 B

* S016 B

* S019 B

* 015 B

* 016 B

* 017 B

* 115 B

* 116 B

- et 1 emplacement devenu 2 emplacements : l'emplacement 20 est devenu :

* S017 B

* et S018 B

La méthode de calcul utilisée pour ces parts exclusivement de participation aux charges de la résidence Parking Chestret pour lesdits emplacements bénéficiant de la servitude de passage est identique à celle utilisée pour le calcul des quotités, à savoir, une répartition sur base de la surface nette au sol en supposant que les emplacements externes font partie de la copropriété Parking Chestret :

Tableau récapitulatif des "parts de participation"			
Dénomination	Niveau	S.N.S.	Part de participation
SS015B	-2	7,60 m ²	36
SS016B	-2	7,50 m ²	36
S015B	-1	12,20 m ²	58
S016B	-1	12,20 m ²	58
S017B	-1	12,20 m ²	58
S018B	-1	15,70 m ²	75

S019B	-1	15,70 m ²	75
015B	0	11,20 m ²	53
016B	0	11,20 m ²	53
017B	0	11,20 m ²	53
115B	1	16,70 m ²	79
116B	1	16,30 m ²	78
TOTAL		149,80 m ²	712 /10,000^{èmes}

*** Dans le jugement**, dont copie restera annexée aux présentes, du Juge de Paix du 2^{ème} Canton de Liège du 9 avril 2021, RG 20A3744/2 définitif et coulé en force de chose jugée suite à l'acquiescement des parties en cause, il a été acté que :

1. « Le 15 septembre 1966, une servitude de passage a été établie sur l'assiette du parking Chestret au profit des box ou emplacements qui seraient construits sur l'assiette de l'immeuble situé à Liège, Rue de Chestret 20 et des box ou emplacements qui seraient construits sur l'assiette de l'immeuble situé à Liège, Rue du Plan incliné 17.

Il est précisé dans l'acte que cette servitude est perpétuelle et que les propriétaires des emplacements ou des box de la Rue du Chestret et de la Rue du Plan incliné participeront aux frais d'entretien de l'accès et de la servitude « *dans la proportion qui sera déterminée par la gérance du parking de Chestret* ».

2. La demanderesse est l'Association des copropriétaires de la Résidence Parking Chestret. Cette Résidence est composée de cent soixante-huit emplacements de parking intérieurs, un garage avec WC, deux emplacements extérieurs et trois appartements.

Le défendeur est monsieur Jacques GUIOT, qui est propriétaire de l'immeuble situé Rue de Chestret 20, voisin de la Résidence. Son fonds est titulaire de la servitude constituée en 1966.

Il dispose d'un emplacement de parking d'environ 30 m², situé derrière sa maison, auquel il accède par le parking Chestret. Monsieur GUIOT est, par ailleurs, propriétaire de deux emplacements dans le parking de la Résidence Parking Chestret.

3. Dans le courant de l'année 2017, des frais d'entretien de la servitude ont été réclamés pour la première fois à monsieur GUIOT.

Des discussions se sont engagées entre les parties à partir de l'année 2017 au sujet des modalités de participation à ces frais.

Le 3 mai 2018, l'assemblée générale de la Résidence Parking Chestret s'est réunie et a voté à l'unanimité pour fixer la contribution aux charges de monsieur GUIOT comme suit : seules les charges locatives lui seront réclamées, à concurrence de deux quotités sur 196, car deux véhicules utilisent la servitude

Le 31 mai 2018, Monsieur GUIOT a marqué son accord sur la décision de l'assemblée générale.

4. Le 25 février 2019, le syndic de la demanderesse a envoyé des convocations pour une assemblée générale qui devait se tenir le 13 mars 2019.

Le point 3 de l'ordre du jour était : « *Quotités des biens : examen du rapport du géomètre LEONARD (le projet est joint à la présente convocation) – Décision* ».

L'étude du Notaire BOVY, où travaille Madame Florence GUIOT, fille du défendeur, est intervenue pour émettre des contestations sur le contenu des charges locatives imputables au fonds dominant (exclusion des frais de syndic et d'ascenseur) et pour proposer de travailler sur base du rapport du géomètre LEONARD pour déterminer la quote-part des frais de nettoyage, de réparation et de frais divers pouvant être imputés à monsieur GUIOT.

L'assemblée générale a été reprogrammée au 30 avril 2019.

Lors de cette assemblée, la révision des quotités a fait l'objet d'un vote. Il est indiqué au procès-verbal que « *Après un long débat, les propriétaires, à l'unanimité, marquent leur accord pour répartir les charges sur base d'un coefficient de 0,60* ».

La nouvelle répartition des charges est applicable à partir de l'exercice comptable suivant. Le nouveau tableau de répartition est joint au procès-verbal.

Il ressort du tableau du géomètre que « *chaque emplacement extérieur à la Résidence Chestret bénéficiant d'une servitude de passage participe aux charges via une part de participation. La méthode de calcul utilisée pour cette part de participation est identique à celle utilisée pour le calcul des quotités, à savoir, une répartition sur base de la surface nette au sol en supposant que les emplacements externes font partie de la copropriété Chestret* ».

L'emplacement de monsieur GUIOT, auparavant dénommé « *Emp 20* » et compté pour deux quotités sur 196, est scindé en emplacement « *SO18B* », se voyant attribuer chacun 75 parts de participation sur 712/10.000ème.

Des négociations se sont poursuivies entre les parties, sans déboucher sur un accord.

5. L'Association des copropriétaires de la Résidence Parking Chestret a lancé citation contre monsieur Jacques GUIOT le 5 août 2020.

Le Tribunal a déclaré la demande principale fondée (et la demande reconventionnelle non fondée) en ce :

- Qu'il a été dit pour droit que pour les exercices 2018 et 2019, il a été dit pour droit que monsieur GUIOT doit payer à titre de participation aux frais de la servitude les seules charges locatives à concurrence de deux quotités et qu'il a été constaté qu'il a payé ces frais,
- Que pour l'exercice 2020 et 2021, il a été dit pour droit que Monsieur GUIOT doit payer, pour les emplacements désormais désignés SO18B et SO19B, les charges locatives, à concurrence de 75 de 712/10.000ème par emplacement et qu'il a été condamné à payer la somme de 422,92 euros pour l'exercice 2020 et 189,04 euros pour l'exercice 2021,

CHAPITRE IV – RÈGLES RELATIVES A LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS À CONSTRUIRE

A) Généralités

Le complexe à ériger par INTERGEBAT est destiné à la vente des biens privés, tels qu'ils sont déterminés ci-avant ; chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes générales à l'immeuble.

INTERGEBAT procédera à la vente soit des biens privés, construits et parachevés, soit des biens privés en cours de construction.

Dans le cas où la vente portera sur des biens privés en cours de construction, il sera tenu compte des règles, clauses et stipulations suivantes :

1. Le contrat de vente sera conclu au moment où l'amateur acquerra les quotités du sol afférentes aux biens privés acquis.

2. La détermination exacte des biens privatifs acquis sera faite à ce moment ; seront notamment précisées les modifications éventuelles intérieures des biens privatifs acquis, sous les conditions prévues tant aux présentes, qu'au règlement général de copropriété.
3. Le prix de vente du bien privatif comprenant le coût de la construction et du parachèvement (réserve de mitoyenneté et honoraires d'Architectes compris) tant de la quote-part des parties communes y afférentes que des parties privatives, sera également fixé à ce moment.

Il constituera un forfait absolu.

4. L'acquéreur contractant en cours de construction devra payer, lors de la signature de l'acte authentique d'achat, la contre-valeur des travaux déjà exécutés à ce moment, concernant le bien acquis en même temps que le prix de la quotité de terrain y attachée.
5. INTERGEBAT devra construire, ce à quoi elle s'engage expressément, au minimum, sur la base du cahier descriptif établi par Messieurs les Architectes ANDRÉ et BOCKOURT de Liège, et de la description faite par eux, des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.

Un exemplaire de ce cahier sera remis à chaque acquéreur de biens privatifs, à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans ledit acte.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au bureau d'Études.

6. INTERGEBAT s'engage, dès maintenant, y obligeait ses ayants-droits, à faire construire et parachever le PARKING DE CHESTRET de la manière suivante :
 - a) La Station-Service dans le délai maximum de deux cent cinquante jours de travail effectif, à partir du trois janvier mil neuf cent soixante-six, date du commencement des travaux de construction.
 - b) Les emplacements pour voitures, dans le délai maximum de deux cent cinquante jours de travail effectif, à partir de la date de commencement des travaux de construction précisée ci-avant.
 - c) Les parties communes, dans le délai de trois mois à compter de l'achèvement du dernier bien privatif.

Toutefois, ces délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus, par suite de cas fortuits ou de force majeure (grève générale ou partielle, lock-out, guerre,

troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres évènements indépendants de la volonté d'INTERGEBAT).

7. Étant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et INTERGEBAT, laquelle se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.
8. La cessation de l'activité, d'INTERGEBAT, comparante d'autre part, qu'elle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu ; ses ayants-droits à tous titres devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

B) Paiements

Les acquéreurs d'un bien privatif verseront au constructeur le montant du prix convenu, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant l'échelle des paiements prévus dans l'acte de vente.

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance ; toutes sommes appelées seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de sept pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice à toutes inscriptions hypothécaires que le constructeur sera autorisé à requérir sur les biens vendus au propriétaire défaillant.

Par contre, toute somme versée anticipativement par l'acquéreur produira, en sa faveur, un intérêt au même taux que ci-dessus, et ce, depuis le jour du paiement jusqu'à la date d'exigibilité prévue au contrat de vente.

C) Agréation

L'agréation du complexe sera constatée par un état des lieux qui sera dressé contradictoirement par les Architectes ANDRÉ et BOCKOURT et le ou les mandataires à désigner par la première assemblée générale des copropriétaires ainsi qu'il est spécifié à l'article treize du règlement général de copropriété. Elle aura lieu, au plus tard, dans les six mois de ladite assemblée.

L'état des lieux fera apparaître les manquants, réparations et finitions restant à exécuter.

L'exécution correcte et complète de ceux-ci emportera agréation du complexe, à partir de laquelle, la responsabilité d'INTERGEBAT sera limitée aux vices rédhibitoires.

L'utilisation et l'occupation du complexe, préalablement à cette agréation, ne pourra jamais porter préjudice au déroulement de cette procédure.

Remarque

La pose éventuelle de compteurs privés d'électricité, de gaz et d'eau (notamment pour les besoins de la Station-Service ou autres locaux privés) sera à la charge exclusive des acquéreurs des biens privés ; il en sera de même pour les raccordements.

CHAPITRE V – SERVITUDES DIVERSES

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

1° Les emplacements pour voitures en deuxième sous-sol arrière devront, éventuellement, à servir d'abri, si la nécessité s'en faisait sentir ; l'état de nécessité sera décrété par l'assemblée générale.

2° D'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes générales, notamment, celles logées dans les parties privatives ou accessibles, par celles-ci, tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les installations d'eau, canalisations, gaines etc.

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

3° Les emplacements pour voiture numérotés 0022 à 0030 inclus au niveau du deuxième sous-sol sont grevés d'une servitude d'utilité publique (égouts, électricité, eau, etc.).

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

INTERGEBAT se réserve le droit de placer une ou des enseignes éventuellement lumineuses sur la toiture du complexe. Le placement de ces enseignes devra être autorisé par la Ville de Liège et elles seront placées légèrement en recul de la façade. INTERGEBAT aura la faculté de disposer et de céder (vendre, louer et affermer) ce droit.

***Depuis les statuts,** il faut considérer, comme pour les droits réservés de mitoyenneté qu'il s'agit de droit de créance et non de droit réel, En conséquence, la cession de créance n'est opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, pour autant que la notification prévue par le Code civil ait été respectée et, d'autre part ; il faudra en toute hypothèse, une assemblée générale de l'association des copropriétaires vote sur l'utilisation de la toiture de l'immeuble et les éventuels charges diverses et afférentes.

- **Dans l'acte du 15.9.1966 du Notaire Émile LABÉ de Liège, il a été acté que :**

« Chacun des comparants ayant acquis un ou plusieurs emplacements ou parkings dans le Parking Chestret sis à Liège, rue de Chestret 22 dont l'assiette du terrain est cadastrée section B numéro 300 B/5 et 500 C/5 pour une contenance de sept cent trente mètres carrés dans lequel terrain les comparants ont acquis une certaine quotité déterminée in fine en dix millièmes.

Ils déclarent en plein accord avec les autres copropriétaires, constituer sur l'assiette du Parking Chestret, une servitude de passage au profit des deux box ou emplacements qui seraient construits sur l'assiette de l'immeuble sis à Liège rue de Chestret numéro 20 cadastrée section B numéro 300 K/4.

Ils déclarent en outre, constituer sur l'assiette du Parking Chestret une servitude de passage au profit de deux box ou emplacements qui seraient construits sur l'assiette de l'immeuble sis à Liège rue du Plan incliné numéro 17 cadastré section B numéro 296 B//2.

La présente constitue une servitude perpétuelle et les propriétaires des box et emplacements de la rue de Chestret numéro 20 et de la rue du Plan incliné numéro 17 participent aux frais d'entretien de l'accès et de la servitude dans la proportion qui sera déterminée par la gérance du Parking Chestret.

Et en général, faire tout ce qui sera utile ou nécessaire pour la réalisation de ladite constitution de servitude.

Les comparants déclarent que les bénéficiaires de la servitude devront également assurer les réparations des accès. »

- **Dans l'acte du 19 octobre 1966 du Notaire Émile LABÉ de Liège, il a été acté que :**

« Les comparants déclarent que les dix-sept premiers comparants ont acquis des deux intervenants, les emplacements ou box précités avec les différentes quotités de terrain et parties communes s'y rattachant dans un complexe dénommé Parking Chestret, dont l'assiette est à Liège rue de Chestret numéro 22 cadastré section B numéro 300 B/5 et 300 C/5 pour une contenance de sept cent trente mètres carrés.

En conséquence et pour mettre en conformité leurs actes avec les actes des autres copropriétaires, les dix-sept premiers comparants et les deux intervenants pour autant que de besoin, déclarent en plein accord avec les autres copropriétaires constituer sur l'assiette du Parking Chestret, une servitude de passage au profit des onze box ou

emplacements qui seraient construits sur l'assiette de l'immeuble sis à Liège, rue du Plan incliné numéro 17 cadastré section B numéro 296 B/2.

La présente constitue une servitude perpétuelle et les propriétaires des box ou emplacements de la rue du Plan incliné numéro 17 participeront aux frais d'entretien de l'accès et de la servitude dans la proportion qui sera déterminée par la gérance du Parkin Chestret. Les bénéficiaires de cette servitude devront également assurer les réparations des accès. »

- Depuis l'acte du 19 octobre 1966, dont question ci-dessus, les 11 box ou emplacements dont question dans ledit acte, sont devenus 12 emplacements :

-10 emplacements (soit 11 emplacements devenus 10 depuis le regroupement dans l'acte de base dans la résidence les Genêts), soit

* SS015 B

* SS016 B

* S015 B

* S0 16 B

* S019 B

* 015 B

* 016 B

* 017 B

* 115 B

* 116 B

- et 1 emplacement devenu 2 emplacements : l'emplacement 20 est devenu :

* S0 17 B

* et S0 18B

- * Dans l'acte du 3 novembre 1966 du Notaire François DUMONCEAU de BERGENDAL de Liège, constitutif des statuts de l'immeuble dénommé Résidence Les Genets 17 rue du plan incliné à 4000 Liège :

« XIV. Accès aux emplacements de parking par le Parking Chestret, à Liège, rue de Chestret, numéro 22

Servitude active

À ce sujet, il est expressément ici fait remarqué qu'à l'acte reçu par Maître Émile LABÉ, le dix-neuf octobre mil neuf cent soixante-six, qui sera transcrit incessamment, et avenu entre les époux Robert Jean De RIDDER Louise Marie Mathilde HENRARD, de Liège, et autres, avec intervention de Monsieur Guy NIHON, comparant de première part ci-avant, et de la Société anonyme « INTERGEBAT », comparante ci-avant de deuxième part, agissant l'un en qualité de propriétaire du sol et l'autre en tant que constructrice et propriétaire des constructions du « Parking Chestret », il est littéralement stipulé ce qui suit ci-après textuellement reproduit :

« Lesquels déclarent que les dix-sept premiers comparants ont acquis des deux intervenants, les emplacements ou box précités avec les différentes quotités de terrain et parties communes s'y rattachant dans un complexe dénommé Parking Chestret, dont l'assiette est à Liège rue de Chestret numéro 22 cadastré section B numéro 300 B/5 et 300 C/5 pour une contenance de sept cent trente mètres carrés.

En conséquence et pour mettre en conformité leurs actes avec les actes des autres copropriétaires, les dix-sept premiers comparants et les deux intervenants pour autant que de besoin, déclarent en plein accord avec les autres copropriétaires constituer sur l'assiette du Parking Chestret, une servitude de passage au profit des onze box ou emplacements qui seraient construits sur l'assiette de l'immeuble sis à Liège, rue du Plan incliné numéro 17 cadastré section B numéro 296 B/2.

La présente constitue une servitude perpétuelle et les propriétaires des box ou emplacements de la rue du Plan incliné numéro 17 participeront aux frais d'entretien de l'accès et de la servitude dans la proportion qui sera déterminée par la gérance du Parkin Chestret. Les bénéficiaires de cette servitude devront également assurer les réparations des accès. »

CHAPITRE VI - RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

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

- Dans le but de régler tout ce qui concerne la division de l'immeuble, la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privative qu'indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle

du complexe ainsi que ce qui concerne la vie en commun, INTERGEBAT a établi le règlement de copropriété qui est annexé au présent acte.

- La durée de ce règlement est limitée à celle de la copropriété. Si pour une cause quelconque les bâtiments venaient à être démolis ou nécessitaient des réparations onéreuses (celles dont le coût dépasserait le tiers de leur valeur) le régime de copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant au moins les trois/quarts des quotités en copropriété et statuant à la majorité des quatre-vingts pour cent des voix.
- Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires, usufruitiers, usagers et leurs ayants-droits et ayants-cause auront l'obligation de se conformer à toutes ses clauses et conditions.
- Ce règlement est composé du statut réel de l'immeuble et du règlement d'ordre intérieur.

A. Statut réel

Les stipulations du statut réel et les servitudes qui peuvent en dépendre, s'imposent à tous en tant que statut réel, et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au Bureau des Hypothèques compétent

Les stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires, réunissant au moins les trois/quarts des quotités en copropriété dans les parties communes générales et statuant à la majorité des quatre-vingts pour cent des voix.

B. Le règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel ; il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance et aux détails de l'usage commun du complexe.

Il n'est susceptible de modifications que par décisions de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues.

Ces modifications ne seront pas soumises à transcription mais devront être imposées à tous, par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie de l'immeuble.

- * **Depuis les statuts de 1966**, le régime de la loi de 1924 a été complété et modifié par les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020.

- Le 1^{er} janvier 2019, à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, modifiée par les lois des 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et le 7 novembre 2020 :
 - L'article 577-2 §9 et §10 et les articles 577-3 à 14 du Code civil (devenus depuis la refonte du Code civil les articles 3.84 à 3.100 du Code civil) s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.
 - Les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.
 - La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.
 - Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident :
 - de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges,
 - ou de combiner les critères de valeur et d'utilité.
 - Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.
 - Dans le silence, le doute ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.
 - L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique qui est transcrit à la Conservation des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble (depuis la loi du 11 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle le Bureau de Sécurité Juridique); cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.
 - a) L'acte de base comprend :

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

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.
 - 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.
- Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants du Code civil (devenus suite à la refonte du Code civil les articles 3.84 à 3.100 du Code civil) sont applicables à ces associations partielles.
 - Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1° Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 §1 1°, c) du Code civil ;
 - 2° Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
 - 3° La période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :
 - 1° La naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
 - 2° La transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la Conservation des hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle le Bureau de Sécurité Juridique). Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le Notaire.
 - Elle porte la dénomination : « Association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. En l'espèce, association des copropriétaires ~~de la~~ du **Parking Chestret - BCE 0850.912.011**
 - Elle a son siège dans l'immeuble. L'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est **rue Chestret, 22 - 4000 Liège**
 - Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.
 - La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.
 - En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de

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

- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- Sans préjudice de l'article 3.92 §6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 §6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.
- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.
- Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
- Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des hypothèques (depuis la loi du 11 juillet

2018, la Conservation des hypothèques s'appelle le Bureau de Sécurité Juridique) :

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

CHAPITRE VII

Paragraphe I - Renonciation à accession

Tous les copropriétaires du PARKING DE CHESTRET devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux biens privatifs dont il se réserve l'entière et exclusive propriété, et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes.

La cession dont il s'agit, indispensable pour donner à la division du complexe sa base légale, sera faite à titre onéreux, par chacun, moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

Paragraphe II - Dispositions finales

1. Dispense d'inscription

Monsieur le Conservateur des Hypothèques à Liège est expressément dispensé de prendre inscription lors de la transcription des présentes, pour quelque motif que ce soit.

2. Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les comparantes font élection de domicile en l'étude de Maître Émile LABÉ Notaire soussigné, qui demeurera détenteur de la minute du présent acte.

DONT ACTE. »

Règlement général de copropriété
Du Parking Chestret
rue Chestret, 22 - 4000 Liège

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1

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

- 1° des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.

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

- 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs, et ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions légales de quorum et de vote.

Ce statut sera opposable à tous par sa transcription au bureau des hypothèques (Depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle le Bureau de Sécurité Juridique).

Servitudes diverses

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

- 5° Les emplacements pour voitures en deuxième sous-sol arrière devront, éventuellement, à servir d'abri, si la nécessité s'en faisait sentir ; l'état de nécessité sera décrété par l'assemblée générale.

- 6° D'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes générales, notamment, celles logées dans les parties privatives ou accessibles, par celles-ci, tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les installations d'eau, canalisations, gaines etc.

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

- 7° Les emplacements pour voiture numérotés 0022 à 0030 inclus au niveau du deuxième sous-sol sont grevés d'une servitude d'utilité publique (égouts, électricité, eau, etc.).
- 8° * **Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

INTERGEBAT se réserve le droit de placer une ou des enseignes éventuellement lumineuses sur la toiture du complexe. Le placement de ces enseignes devra être autorisé par la Ville de Liège et elles seront placées légèrement en recul de la façade. INTERGEBAT aura la faculté de disposer et de céder (vendre, louer et affermer) ce droit.

***Depuis les statuts,** il faut considérer, comme pour les droits réservés de mitoyenneté qu'il s'agit de droit de créance et non de droit réel, En conséquence, la cession de créance n'est opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, pour autant que la notification prévue par le Code civil ait été respectée et, d'autre part ; il faudra, en toute hypothèse, une assemblée générale de l'association des copropriétaires vote sur l'utilisation de la toiture de l'immeuble et les éventuels charges diverses et afférentes.

- **Dans l'acte du 15.9.1966 du Notaire Émile LABÉ de Liège, il a été acté que :**

« Chacun des comparants ayant acquis un ou plusieurs emplacements ou parkings dans le Parking Chestret sis à Liège, rue de Chestret 22 dont l'assiette du terrain est cadastrée section B numéro 300 B/5 et 500 C/5 pour une contenance de sept cent trente mètres carrés dans lequel terrain les comparants ont acquis une certaine quotité déterminée in fine en dix millièmes.

Ils déclarent en plein accord avec les autres copropriétaires, constituer sur l'assiette du Parking Chestret, une servitude de passage au profit des deux box ou emplacements qui seraient construits sur l'assiette de l'immeuble sis à Liège rue de Chestret numéro 20 cadastrée section B numéro 300 K/4.

Ils déclarent en outre, constituer sur l'assiette du Parking Chestret une servitude de passage au profit de deux box ou emplacements qui seraient construits sur l'assiette de l'immeuble sis à Liège rue du Plan incliné numéro 17 cadastré section B numéro 296 B//2.

La présente constitue une servitude perpétuelle et les propriétaires des box et emplacements de la rue de Chestret numéro 20 et de la rue du Plan incliné numéro 17 participent aux frais d'entretien de l'accès et de la servitude dans la proportion qui sera déterminée par la gérance du Parking Chestret.

Et en général, faire tout ce qui sera utile ou nécessaire pour la réalisation de ladite constitution de servitude.

Les comparants déclarent que les bénéficiaires de la servitude devront également assurer les réparations des accès. »

- **Dans l'acte du 19 octobre 1966 du Notaire Émile LABÉ de Liège, il a été acté que :**

« Les comparants déclarent que les dix-sept premiers comparants ont acquis des deux intervenants, les emplacements ou box précités avec les différentes quotités de terrain et parties communes s'y rattachant dans un complexe dénommé Parking Chestret, dont l'assiette est à Liège rue de Chestret numéro 22 cadastré section B numéro 300 B/5 et 300 C/5 pour une contenance de sept cent trente mètres carrés.

En conséquence et pour mettre en conformité leurs actes avec les actes des autres copropriétaires, les dix-sept premiers comparants et les deux intervenants pour autant que de besoin, déclarent en plein accord avec les autres copropriétaires constituer sur l'assiette du Parking Chestret, une servitude de passage au profit des onze box ou emplacements qui seraient construits sur l'assiette de l'immeuble sis à Liège, rue du Plan incliné numéro 17 cadastré section B numéro 296 B/2.

La présente constitue une servitude perpétuelle et les propriétaires des box ou emplacements de la rue du Plan incliné numéro 17 participeront aux frais d'entretien de l'accès et de la servitude dans la proportion qui sera déterminée par la gérance du Parkin Chestret. Les bénéficiaires de cette servitude devront également assurer les réparations des accès. »

* **Dans l'acte du 3 novembre 1966 du Notaire François DUMONCEAU de BERGENDAL de Liège, constitutif des statuts de l'immeuble dénommé Résidence Les Genets 17 rue du plan incliné à 4000 Liège :**

« XIV. Accès aux emplacements de parking par le Parking Chestret, à Liège, rue de Chestret, numéro 22

Servitude active

À ce sujet, il est expressément ici fait remarqué qu'à l'acte reçu par Maître Émile LABÉ, le dix-neuf octobre mil neuf cent soixante-six, qui sera transcrit incessamment, et avenu entre les époux Robert Jean De RIDDER Louise Marie Mathilde HENRARD, de Liège, et autres, avec intervention de Monsieur Guy NIHON, comparant de première part ci-avant, et de la Société anonyme « INTERGEBAT », comparante ci-avant de deuxième part, agissant l'un en qualité de propriétaire du sol et l'autre en tant que constructrice et propriétaire des constructions du « Parking Chestret », il est littéralement stipulé ce qui suit ci-après textuellement reproduit :

« Lesquels déclarent que les dix-sept premiers comparants ont acquis des deux intervenants, les emplacements ou box précités avec les différentes quotités de terrain et parties communes s'y rattachant dans un complexe dénommé Parking Chestret, dont l'assiette est à Liège rue de Chestret numéro 22 cadastré section B numéro 300 B/5 et 300 C/5 pour une contenance de sept cent trente mètres carrés.

En conséquence et pour mettre en conformité leurs actes avec les actes des autres copropriétaires, les dix-sept premiers comparants et les deux intervenants pour autant que de besoin, déclarent en plein accord avec les autres copropriétaires constituer sur l'assiette du Parking Chestret, une servitude de passage au profit des onze box ou emplacements qui seraient construits sur l'assiette de l'immeuble sis à Liège, rue du Plan incliné numéro 17 cadastré section B numéro 296 B/2.

La présente constitue une servitude perpétuelle et les propriétaires des box ou emplacements de la rue du Plan incliné numéro 17 participeront aux frais d'entretien de l'accès et de la servitude dans la proportion qui sera déterminée par la gérance du Parkin Chestret. Les bénéficiaires de cette servitude devront également assurer les réparations des accès. »

CHAPITRE II - STATUT RÉEL DE L'IMMEUBLE

SECTION I - Propriété privative et copropriété indivise

Article 2

La description du PARKING DE CHESTRET figure au CHAPITRE I de l'acte de base.

Article 3

Le PARKING DE CHESTRET comprend des parties privatives dont chaque copropriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes générales qui appartiendront indivisément à tous les copropriétaires.

La ventilation des quotités dans les parties communes générales attachées à chaque propriété privative a été faite au CHAPITRE III de l'acte de base.

Article 4 : Stipulations spéciales

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

Les Architectes de l'immeuble pourront, si la nécessité s'en faisait sentir ou si demande expresse en était faite par le constructeur, modifier la composition des sous-sols du rez-de-chaussée ou des niveaux d'étages.

En ce cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes générales seront révisées par INTERGEBAT et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes que le Notaire instrumentant devrait dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par INTERGEBAT.

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

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

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

Article 5 : Partage - Aliénation - Hypothèque des choses communes générales – principes divers

- Le partage des choses communes générales ne pourra être demandé aussi longtemps que subsisteront le complexe et le statut défini tant dans le statut immobilier (acte de base) que dans le présent règlement général de copropriété.
- Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacun d'eux.
- L'hypothèque et tout droit réel, établis sur un bien privatif grèvent de plein droit la fraction de choses communes qui en dépend.
- 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.
- L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix :
 - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
- Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières
- Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Article 6

En principe, la cave ou autres locaux en sous-sol tel le local pompes avec son tableau de commandes pouvant dépendre de la Station-Service suivront nécessairement le sort du bien privatif dont ils dépendent.

Article 7

- Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées dans le présent règlement général de copropriété, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

- Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété, aucune modification aux choses communes générales.

Article 8 : Modifications aux parties communes

Principes

- Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des deux-tiers de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble désigné à la majorité absolue des voix.
- Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, les travaux urgents et nécessaires affectants les parties communes.
- Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.
- En outre, aucune modification ne pourra être apportée, sans la même décision, aux parties privatives qui doivent être entretenues comme des parties communes, pour des raisons d'harmonie générale du complexe.
- Il est interdit aux propriétaires de boucher les orifices de ventilation du complexe.

Exceptions

1. les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
2. les travaux qui peuvent être décidés par le syndic seul, à savoir les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;
3. les travaux visés par l'article 3.82 du Code civil : cet article dispose que :

Il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but

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

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

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

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

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic,

ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

Types de réparations et travaux

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

– Réparations et travaux urgents

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

Tels que tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux de toitures, arrêt dans le fonctionnement des ascenseurs et autres appareillages communs, courts circuits, etc.

– Réparations et travaux indispensables, mais non urgents

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

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

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

Article 9

- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité légale des voix :
 - Majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux effectués aux parties communes ;
 - Majorité absolue des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par les copropriétaires aux parties privatives ;
 - Majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par l'association des copropriétaires à des parties privatives, suite à une communautarisation de ces travaux privatifs.
- Il en sera ainsi notamment des accès à rue et des volets et entrées du complexe, de l'éclairage, de l'aménagement intérieur et des installations de manœuvre des véhicules.

Article 10 : Communautarisation aux parties privatives

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

CHAPITRE III – ORDRE À L'INTÉRIEUR DE LA RÉSIDENCE

SECTION I - Occupation

Article 11

- Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement général de copropriété, applicable à l'immeuble, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants-droits et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité requise par la loi.
- Toutes les modifications devront être consignées dans le « livre de gérance » tenu par le syndic.

- En cas de location ou d'aliénation d'un bien privatif l'existence du règlement d'ordre intérieur, du règlement général de copropriété, de l'acte de base, et des décisions d'assemblée générale qui les concernent, devront être portés à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer, au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé connaître ce règlement par le seul fait de son occupation.
- Le syndic tiendra à la disposition de tout intéressé un exemplaire du règlement général de copropriété et du règlement d'ordre intérieur
- Cet exemplaire de l'acte de base, du règlement général de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblée générale devra être complété par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.

Article 12

- Les occupants des emplacements pour voitures devront jouir de leur bien suivant la notion juridique de personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »).
- L'AG du 10.09.1998 a rappelé aux occupants qu'ils devaient, dès qu'ils avaient franchi la porte d'entrée, s'arrêter et attendre que celle-ci soit complètement refermée pour éviter qu'une personne étrangère au parking ne profite de l'ouverture pour pénétrer à l'intérieur de celui-ci
- L'AG du 24.2.2010 a rappelé qu'il était interdit de procéder à des réparations de véhicules au sein du garage
- L'AG du 31.3.2014 a rappelé l'interdiction de déposer des objets encombrants dans les espaces « garages » et de l'obligation de fermer les espaces privatifs (caves, local chaufferie, etc.)
- L'AG du 31.3.2014 a rappelé qu'au niveau du marquage au sol, afin de respecter l'équité des surfaces des emplacements de parkings, il y avait lieu d'être attentif au fait que les emplacements dont la surface avait été empiétée pour la paroi anti-feu des terrasses de la façade avant récupéraient ces surfaces par un marquage au sol qui empiétait sur l'alignement des autres emplacements ; il était toutefois entendue que les véhicules ne pouvaient être un obstacle à la circulation des autres véhicules
- L'AG du 20.4.2015 a marqué son accord pour que les copropriétaires d'emplacements de parking devant les sorties de secours réalisent individuellement un marquage au sol à 70 cm de la porte d'accès à la terrasse avant. Ce marquage réserve ainsi une zone de recul

pour éviter que les véhicules ne stationnent de façon trop proche des portes d'accès de secours

Article 13 : Parkings – Horaires

- Il est stipulé que l'exploitation des emplacements parkings en tant que parkings horaires ou tout autre forme de parkings pratiquée habituellement est autorisée dans le complexe et ceci corrélativement avec l'exploitation de la Station-Service.
- Cette exploitation devra faire l'objet d'un règlement particulier à établir par l'assemblée générale après consultation du Conseil de copropriété.

SECTION II - Aspect

Article 14

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

La S.A. INTERGEBAT se réserve le droit de placer une ou des enseignes, éventuellement lumineuses, sur la toiture du complexe. Le placement de ces enseignes devra être autorisé par la Ville de Liège et elles seront placées légèrement en recul de la façade. INTERGEBAT aura la faculté de disposer et de céder (vendre, louer et affermer) ce droit.

- * **Depuis les statuts,** il faut considérer, comme pour les droits réservés de mitoyenneté qu'il s'agit de droit de créance et non de droit réel, En conséquence, la cession de créance n'est opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, pour autant que la notification prévue par le Code civil ait été respectée et, d'autre part ; il faudra en toute hypothèse, une assemblée générale de l'association des copropriétaires vote sur l'utilisation de la toiture de l'immeuble et les éventuels charges diverses et afférentes.
- La publicité sur les façades ainsi qu'à l'intérieur du complexe dans les parties communes est réservée à la société exploitante de la Station-Service, à charge par elle de supporter les frais d'assurances et autres frais et taxes découlant de l'exercice de ce droit et de supporter les frais de réparation et les dégâts que cette publicité occasionnerait à l'immeuble.
- La Station-Service pourra disposer également d'une publicité lumineuse ou non, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, sous les mêmes conditions et charges que celles ci-dessus prévues.

- Le syndic, l'assemblée générale et INTERGEBAT devront être consultés préalablement au placement de toute publicité et marquer leur accord et autorisation par écrit sur les modalités de celles-ci.
- Ils auront notamment, le droit de limiter la surface des façades et des biens privatifs réservés à la publicité, d'indiquer les modes de publicité à adopter ou d'en proscrire certains, de fixer les endroits où cette publicité pourra être faite.

SECTION II - Entretien

Article 15

- Les travaux aux façades, tant à rue que postérieure, y compris les travaux aux parties communes intérieures, devront être faites aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale des copropriétaires et sous la surveillance du syndic.
- Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe, ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

SECTION IV - Ordre à l'intérieur

Article 16

- Les rampes d'accès, les ascenseurs et les aires de manœuvres de même que les aires pour piétons devront être maintenus libres en tout temps.
- Les propriétaires et usagers des emplacements pour voitures devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.
- Ils supporteront chacun la réparation des dégradations commises par leurs propres manœuvres.
- Il est strictement interdit à tout propriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur de son emplacement pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur des matières inflammables.
- La masse des copropriétaires du complexe ne sera jamais et en aucun cas, responsable du vol éventuel dans l'emplacement pour voitures et en aucun cas, responsable de dégradations provenant de tiers ou même d'occupants, ou de co-occupants en raison de l'usage de l'emplacement ou des manœuvres faites à cet effet.
- Le stationnement des véhicules dans les parties communes (accès, rampes et aires de manœuvre) l'emploi des avertisseurs et l'échappement libre son prohibés.

- Les propriétaires et usagers des emplacements pour voitures devront scrupuleusement respecter les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le syndic, pour assurer la sécurité des emplacements et éviter les risques d'incendie et d'explosion.
- Les propriétaires et leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de Police et de Voirie.
- Les baux consentis par les propriétaires des emplacements pour voitures doivent contenir une clause spéciale portant que l'emplacement pour voiture loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés et à des camionnettes (les camions étant exclus) et que tout acte du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant qui serait en opposition avec ce caractère, les dispositions des statuts (acte de base et règlement général de copropriété) et/ou les décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, entraînera, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail ou de l'occupation aux torts du titulaire de ce dernier ou cette dernière, et à l'expulsion de celui-ci : le syndic avertira le bailleur et le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, du ou des actes commis par le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, en violation des statuts et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, d'une action contre le bailleur ou le propriétaire pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et à ses torts.
- Les propriétaires - bailleurs auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée ou de départ de leurs locataires ou occupants ainsi que les coordonnées de ces derniers.
- Les bailleurs ou propriétaires seront tenus responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris dommages et intérêts, qui pourraient être dues à l'association des copropriétaires par leurs locataires, tout visiteur des bailleurs ou des locataires, tout membre de personnel au service des bailleurs ou des locataires.
- Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.

- Les propriétaires devront transmettre à la signature du bail, le règlement général de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale qui les concernent aux locataires, puis ultérieurement les modifications concernant le ERGC et le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale qui les concernent, prises ultérieurement à la création du droit personnel.
- Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.
- La présente disposition s'applique mutatis mutandis en cas de baux verbaux.

Article 17

L'emploi des ascenseurs ainsi que l'emploi des appareils communs, si ces appareils existent, seront réglementés par l'assemblée générale.

CHAPITRE IV - Charges et recettes communes

Article 18 : Généralités

- Les charges communes sont, d'une manière générale tous les frais relatifs à la conservation, à l'entretien et à l'utilisation des parties communes et aux services communs.
- Ces charges sont réparties entre les copropriétaires en considération des droits de chacun dans la copropriété du complexe ou d'après l'usage qui est fait des choses communes ; le tout comme il est indiqué énonciativement et non limitativement, aux articles 19 à 30 ci-après.

Article 19 : Charges communes générales au complexe

Parmi les charges communes générales au complexe sont rangées, sous réserve de ce qui est dit ci-après :

- a) les dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes générales précisées à l'acte de base
- b) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic.
- c) Les gages des femmes à journées ou service de nettoyage engagés par le syndic.
- d) Les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs.
- e) les frais des ascenseurs comme dit ci-après à l'article 20.

- f) les primes d'assurances suivantes : assurance du complexe contre les risques d'incendie et risques accessoires ; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment ; assurance sur base de la responsabilité du fait du bâtiment.
- g) tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes.
- h) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété ; notamment, la réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté : cette charge est supportée par chacun des copropriétaires y compris la victime.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété du complexe déterminés au tableau des quotités figurant au CHAPITRE III de l'acte de base

A ce sujet :

*** Dans les statuts initiaux, il était prévu que les charges étaient en principe les suivantes, sous réserve de dérogations prévues dans les articles ci-après :**

- Station Service et ses dépendances six cent/dix millièmes 600/10.000
- Les cent soixante-cinq emplacements (en ce compris les boxes) chacun cinquante/dix millièmes (50/10.000) soit ensemble les huit mille deux cent cinquante/dix millièmes 8.250/10.000
- Au dernier étage
 L'appartement de droite à une chambre : trois cent/dix millièmes300/10.000
- Le complexe bureau de gauche : quatre cent cinquante/dix millièmes450/10.000
- L'appartement studio de l'arrière gauche cent/dix millièmes100/10.000
- Bureau A : cent/dix millièmes100/10.000
- Bureau B : cent/dix millièmes100/10.000
- Bureau C : cent/dix millièmes100/10.000
- TOTAL : dix mille/dix millièmes10.000/10.000**

Variante du cinquième étage

Le cinquième étage consiste en des biens privatifs dont le total des quotités est égal à onze cent cinquante/dix millièmes (1.150/10.000).

Dans le cas de la variante prévue ci-avant les bureaux qui composeront alors ce niveau auront les quotités suivantes :

- Bureau A : cent cinquante/dix millièmes150/10.000
 - Bureau B : cent septante cinq/dix millièmes175/10.000
 - Bureau C : cent septante cinq/dix millièmes175/10.000
 - Bureau D : cent cinquante /dix millièmes150/10.000
 - Bureaux E, F, G, H et I chacun cent/dix millièmes (100/10.000) soit ensemble cinq cent/dix millièmes.....500/10.000
- Total : onze cent cinquante/dix millièmes1.150/10.000**

Remarque

Pour les quatre emplacements se trouvant au quatrième étage et qui peuvent être aménagés en bureaux leurs quotités réunies soit DEUX CENT/DIX MILLIÈMES représenteront la quotité correspondante à ces bureaux.

* L'AG du 30.4.2019 a approuvé la modification des quote-part dans les charges communes, établies sur base du rapport motivé du géomètre-expert Joseph LÉONARD (GEO 161352) Géomètre-expert du bureau LN Géo sprl, Chaussée Verte, 12A/01 à 4470 Saint-Georges-sur-Meuse.

Tableau récapitulatif des quotités dans les parties communes

Entités privatives	Niveau	S.N.S.	SEM	Quote-part dans les parties communes (C.C. 577-4)
SS004	-2	9.10 m ²		47
SS005	-2	9.10 m ²	/	47
SS006	-2	7.70 m ²	/	39
SS008	-2	13.90 m ²	/	71

SS009	-2	12,90 m ²	/	66
SS010	-2	10.20 m ²	/	52
SS011	-2	10.00 m ²	/	51
SS012	-2	10.20 m ²	/	52
SS013	-2	13.40 m ²	/	69
SS015A	-2	13.30 m ²	/	68
SS016A	-2	10.40 m ²	/	53
SS017	-2	10.20 m ²	/	52
SS018	-2	11.30 m ²	/	58
SS019	-2	11.30 m ²	/	58
SS020	-2	10.30 m ²	/	53
SS021	-2	9.90 m ²	/	51
SS022	-2	13.90 m ²	/	71
SS024	-2	15.40 m ²	/	79
SS025	-2	10.60 m ²	/	55
SS026	-2	9.60 m ²	/	49
SS027	-2	10.00 m ²	/	51
SS028	-2	10.30 m ²	/	53
SS029	-2	9.80 m ²	/	50
SS030	-2	9.30 m ²	/	48
5001	-1	10.10 m ²	/	52
5002	-1	10.00 m ²	/	51
5003	-1	11.40 m ²	/	58
5004	-1	11.40 m ²	/	58
5005	-1	10.00 m ²	/	51
5006	-1	10.10 m ²	/	52
5007	1	11.80 m ²	/	60
5008	-1	10.30 m ²	/	53
5009	-1	9.50 m ²	/	49
5010	-1	10.90 m ²	/	56
5011	-1	10.10 m ²		52
5012	-1	9.70 m ²	/	50
5013	-1	9.90 m ²	/	51
5014	-1	8.90 m ²	/	46
5015A	-1	9.20 m ²	/	47
5016A	-1	10.70 m ²	/	55
5017A	-1	10.00 m ²	/	51
5018A	-1	11.40 m ²	/	58
5019A	-1	11.40 m ²	/	58
5020	-1	10.00 m ²	/	51

S021	-1	10.10 m ²	/	52
001A	0	10.10 m ²	/	52
002	0	10.00 m ²	/	51
003	0	11.40 m ²	/	58
004	0	11,40 m ²	/	58
005	0	10.00 m ²	/	51
006	0	10.10 m ²	/	52
007	0	13.80 m ²	/	71
008	0	12.70 m ²	/	65
009	0	12.10 m ²	/	62
010	0	10.70 m ²	/	55
011	0	9.90 m ²	/	51
012	0	10.00 m ²	/	51
013	0	10.00 m ²	/	51
014	0	9.40 m ²	/	48
015A	0	9.40 m ²	/	48
016	0	10.70 m ²	/	55
017A	0	10.10 m ²	/	52
018	0	11.40 m ²	/	58
019	0	11.40 m ²	/	58
020	0	10.00 m ²	/	51
021	0	10.10 m ²	/	52
022	0	10.70 m ²	/	55
023	0	9.80 m ²	/	50
024	0	9.90 m ²	/	51
025	0	9.90 m ²	/	51
026	0	10.10 m ²	/	52
027	0	9.90 m ²	/	51
028	0	10.50 m ²	/	54
029	0	9.90 m ²	/	51
030	0	10.60 m ²	/	55
E1	0	11.20 m ²	/	29
E2	0	10.70 m ²	/	27
001B	0	27.50 m ²	/	153
101	1	10.10 m ²	/	52
102	1	10.10 m ²	/	52
103	1	11.40 m ²	/	58
104	1	11.40 m ²	/	58
105	1	10.00 m ²	/	51
106	1	10.10 m ²	/	52

107	1	13.50 m ²	/	69
108	1	13.50 m ²	/	69
109	1	11.00 m ²	/	57
110	1	10.40 m ²	/	53
111	1	10.00 m ²	/	51
112	1	10.50 m ²	/	54
113	1	10.30 m ²	/	53
114	1	9.20 m ²	/	47
115A	1	9.50 m ²		49
116	1	10.70 m ²	/	55
117	1	10.00 m ²	/	51
118	1	11.40 m ²	/	58
119	1	11.40 m ²	/	58
120	1	10.00 m ²	/	51
121	1	10.10 m ²	/	52
122	1	9.70 m ²	/	50
123	1	9.90 m ²	/	51
124	1	9.90m'	/	51
125	1	10.50 m ²	/	54
126	1	10.00 m ²	/	51
177	1	10.60 m ²	/	54
128	1	10.20 m ²	/	52
129	1	10.20 m ²	/	52
130	1.	10.10 m ²	/	52
201	2	10.10 m ²	/	52
202	2	10.10 m ²	/	52
203	2	11.40 m ²	/	58
204	2	11.40 m ²	/	58
205	2	10.00 m ²	/	51
206	2	10 10 m ²	/	52
210	2	10.80 m ²	/	56
211	2	10.00 m ²	/	51
212	2	10.40 m ²	/	53
213	2	10.10 m ²	/	52
214	2	9.10 m ²	/	47
215	2	10.20 m ²	/	52
216	2	10.70 m ²	/	55
217	2	10.00 m ²	/	51
218	2	11.40 m ²	/	58
219	2	11.40 m ²	/	58

220	2	10.00 m ²	/	51
221	2	10.10 m ²	/	52
222	2	9.90 m ²	/	51
223	2	9.90 m ²	/	51
224	2	9.90 m ²	/	51
225	2	10.40 m ²	/	53
226	2	10.20 m ²	/	52
227	2	10.40 m ²	/	53
228	2	10.50 m ²	/	54
229	2	9.10 m ²	/	47
230	2	11.00 m ²	/	56
301	3	10.10 m ²	/	52
302	3	10.00 m ²	/	51
303	3	11,40 m ²	/	58
304	3	11.40 m ²	/	58
305	3	10.10 m ²	/	52
306	3	10.10 m ²	/	52
310	3	11.30 m ²	/	58
311	3	10,00 m ²	/	51
312	3	9.90 m ²	/	51
313	3	10.20 m ²	/	52
314	3	9,20 m ²	/	47
315	3	10.10 m ²	/	52
316	3	10.70 m ²	/	55
317	3	10.00 m ²	/	51
318	3	11.40 m ²	/	58
319	3	11.40 ml	/	58
320	3	10.00 m ²	/	51
321	3	10.10 m ²	/	52
322	3	10.40 m ²	/	53
323	3	10.30 m ²	/	53
324	3	10.50 m ²	/	54
325	3	10.40 m ²	/	53
326	3	10.00 m ²	/	51
327	3	10.70 m ²	/	55
328	3	10.00 m ²	/	51
329	3	10.00 m ²	/	51
330	3	10.60 m ²	/	55
401	4	10.0 m ²	/	51
402	4	9.9 m ²	/	51

403	4	10.7 m ²	/	55
404	4	11.7 m ²	/	60
Appartement 1	5	208.3 m ²	242 m ²	596
Appartement 2	5	155.5 m ²	173 m ²	42
TOTAL		2 125.10 m²	415 m²	10 000/10 000èmes

Remarque

* La même assemblée générale a approuvé également, une autre partie du rapport dudit géomètre qui définissait les parts de participation aux charges pour les emplacements se situant en dehors de la copropriété Parking Chestret mais bénéficiant d'une servitude de passage dans ladite propriété, à savoir les emplacements de la Résidence des Genêts situés rue du Plan Incliné, 17, à 4000 Liège et de l'immeuble voisin situé, rue de Chestret numéro 20 à 4000 Liège. : ces emplacements ont été intégrés au Complexe Parking Chestret seulement pour que leurs propriétaires puissent payer leur participations aux charges en qualité de propriétaires d'un fonds bénéficiant d'une servitude portant sur l'assiette du Complexe Parking Chestret ; cela représentent dans l'acte de base du Complexe Parking CHESTRET : 12 emplacements

-10 emplacements (soit 11 emplacements devenus 10 depuis le regroupement dans l'acte de base dans la résidence les Genêts), soit

* SS015 B

* SS016 B

* S015 B

* S0 16 B

* S019 B

* 015 B

* 016 B

* 017 B

* 115 B

* 116 B

- et 1 emplacement devenu 2 emplacements : l'emplacement 20 est devenu :

* S0 17 B

* et S0 18B

La méthode de calcul utilisée pour ces parts exclusivement de participation aux charges de la résidence Parking Chestret pour lesdits emplacements bénéficiant de la servitude de passage est identique à celle utilisée pour le calcul des quotités, à savoir, répartition sur base de la surface nette au sol en supposant que les emplacements externes font partie de la copropriété Parking Chestret :

Tableau récapitulatif des "parts de participation"			
Dénomination	Niveau	S.N.S.	Part de participation
SS015B	-2	7,60 m ²	36
SS016B	-2	7,50 m ²	36
S015B	-1	12,20 m ²	58
S016B	-1	12,20 m ²	58
S017B	-1	12,20 m ²	58
S018B	-1	15,70 m ²	75
S019B	-1	15,70 m ²	75
O15B	0	11,20 m ²	53
O16B	0	11,20 m ²	53
O17B	0	11,20 m ²	53
115B	1	16,70 m ²	79
116B	1	16,30 m ²	78
TOTAL		149,80 m ²	712 /10,000^{èmes}

*** Dans le jugement,** dont copie restera annexée aux présentes, du Juge de Paix du 2^{ème} Canton de Liège du 9 avril 2021, RG 20A3744/2 définitif et coulé en force de chose jugée suite à l'acquiescement des parties en cause, il a été acté que :

1.« Le 15 septembre 1966, une servitude de passage a été établie sur l'assiette du parking Chestret au profit des box ou emplacements qui seraient construits sur l'assiette de l'immeuble situé à Liège, Rue de Chestret 20 et des box ou emplacements qui seraient construits sur l'assiette de l'immeuble situé à Liège, Rue du Plan incliné 17.

Il est précisé dans l'acte que cette servitude est perpétuelle et que les propriétaires des emplacements ou des box de la Rue du Chestret et de la Rue du Plan incliné participeront aux frais d'entretien de l'accès et de la servitude « *dans la proportion qui sera déterminée par la gérance du parking de Chestret* ».

2.La demanderesse est l'Association des copropriétaires de la Résidence Parking Chestret. Cette Résidence est composée de cent soixante-huit emplacements de parking intérieurs, un garage avec WC, deux emplacements extérieurs et trois appartements.

Le défendeur est monsieur Jacques GUIOT, qui est propriétaire de l'immeuble situé Rue de Chestret 20, voisin de la Résidence. Son fonds est titulaire de la servitude constituée en 1966.

Il dispose d'un emplacement de parking d'environ 30 m2, situé derrière sa maison, auquel il accède par le parking Chestret. Monsieur GUIOT est, par ailleurs, propriétaire de deux emplacements dans le parking de la Résidence Parking Chestret.

3.Dans le courant de l'année 2017, des frais d'entretien de la servitude ont été réclamés pour la première fois à monsieur GUIOT.

Des discussions se sont engagées entre les parties à partir de l'année 2017 au sujet des modalités de participation à ces frais.

Le 3 mai 2018, l'assemblée générale de la Résidence Parking Chestret s'est réunie et a voté à l'unanimité pour fixer la contribution aux charges de monsieur GUIOT comme suit : seules les charges locatives lui seront réclamées, à concurrence de deux quotités sur 196, car deux véhicules utilisent la servitude.

Le 31 mai 2018, monsieur GUIOT a marqué son accord sur la décision de l'assemblée générale.

4.Le 25 février 2019, le syndic de la demanderesse a envoyé des convocations pour une assemblée générale qui devait se tenir le 13 mars 2019.

Le point 3 de l'ordre du jour était : « Quotités des biens : examen du rapport du géomètre LEONARD (le projet est joint à la présente convocation) - Décision ».

L'étude du Notaire BOVY, où travaille madame Florence GUIOT, fille du défendeur, est intervenue pour émettre des contestations sur le contenu des charges locatives

imputables au fonds dominant (exclusion des frais de syndic et d'ascenseur) et pour proposer de travailler sur base du rapport du géomètre LEONARD pour déterminer la quote-part des frais de nettoyage, de réparation et de frais divers pouvant être imputés à monsieur GUIOT.

L'assemblée générale a été reprogrammée au 30 avril 2019.

Lors de cette assemblée, la révision des quotités a fait l'objet d'un vote. Il est indiqué au procès-verbal que « *Après un long débat, les propriétaires, à l'unanimité, marquent leur accord pour répartir les charges sur base d'un coefficient de 0,60* ».

La nouvelle répartition des charges est applicable à partir de l'exercice comptable suivant. Le nouveau tableau de répartition est joint au procès-verbal.

Il ressort du tableau du géomètre que « *chaque emplacement extérieur à la Résidence Chestret bénéficiant d'une servitude de passage participe aux charges via une part de participation. La méthode de calcul utilisée pour cette part de participation est identique à celle utilisée pour le calcul des quotités, à savoir, une répartition sur base de la surface nette au sol en supposant que les emplacements externes font partie de la copropriété Chestret* ».

L'emplacement de monsieur GUIOT, auparavant dénommé « *Emp 20* » et compté pour deux quotités sur 196, est scindé en emplacement « *SO18B* » et « *SO19B* », se voyant attribuer chacun 75 parts de participation sur 712/10.000ème.

Des négociations se sont poursuivies entre les parties, sans déboucher sur un accord.

5. L'Association des copropriétaires de la Résidence Parking Chestret a lancé citation contre monsieur Jacques GUIOT le 5 août 2020.

Le Tribunal a déclaré la demande principale fondée (et la demande reconventionnelle non fondée), à savoir

- qu'il a été dit pour droit que pour les exercices 2018 et 2019, il soit dit pour droit que monsieur GUIOT doit payer à titre de participation aux frais de la servitude les seules charges locatives à concurrence de deux quotités et qu'il soit constaté qu'il a payé ces frais,
- que pour l'exercice 2020 et 2021, il a été dit pour droit que monsieur GUIOT doit payer, pour les emplacements désormais désignés SO18B et SO19B, les charges locatives, à concurrence de 75 de 712/10.000ème par emplacement et qu'il a été condamné à payer la somme de 422,92 euros pour l'exercice 2020 et 189,04 euros pour l'exercice 2021,

Remarques

La station-service et les locaux privatifs du dernier étage (appartements et bureaux ou bureaux uniquement) étant indépendants du reste du complexe :

* n'interviendront pas dans les charges communes visées ci-dessus : en effet

- la station-service et les locaux privatifs du dernier étage, disposeront de leur propre installation d'électricité ; ils ne participeront pas aux frais d'entretien ni des sous-sols ni des étages ;

- la station-service ne contribuera pas aux frais d'ascenseurs, à moins d'utilisation de ces appareils pour l'accès des locaux en sous-sol (dans ce cas, la quotité d'intervention sera fixée par l'assemblée générale

* à l'exception toutefois, des frais d'entretien, de réparations ou de nettoyage des façades et des toitures du complexe ; elles interviendront également, pour une quote-part à déterminer par le syndic, dans les frais d'entretien, de nettoyage et de renouvellement de leurs abords immédiats.

Toutes modifications aux répartitions ci-avant devront réunir la majorité prévue, soit quatre/cinquièmes du présent règlement.

Article 20 : Répartition des frais d'ascenseurs

- La consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparations et de renouvellement des câbles, des patins de freins, des fusibles, l'abonnement d'entretien des ascenseurs ; les primes d'assurance en responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation des ascenseurs etc. seront supportés par les copropriétaires d'emplacements pour voitures et des locaux du dernier étage, d'après leurs droits dans la copropriété du complexe.

- La station-service ne participera pas aux frais des ascenseurs.

Article 21 : Remarques générales

Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes du fait de l'usage qu'il fait de sa propriété privative, il devra supporter seul cette augmentation telle qu'elle aura été fixée et déterminée par le syndic.

Article 22 : Réparation - Reconstruction

Les réparations aux parties communes générales sont de trois ordres :

1. Les réparations urgentes

2. Les réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant
3. Les réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

Article 23

Si le téléphone est placé pour les besoins de la Station-Service ou des locaux du dernier étage, les frais inhérents à cette installation seront supportés par le propriétaire de ces biens.

Assurances

Article 24

Le fait que les polices d'assurances sont souscrites par la communauté ne soustraira jamais celui des copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, aux recours à exercer contre lui, par les propriétaires, mais, moyennant surprime à charge dudit copropriétaire, les Compagnies d'assurances devront couvrir cette responsabilité.

Article 25 : Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble

- Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue dans le but de couvrir la responsabilité du fait de l'immeuble et de ses accessoires et de garantir tant les occupants et les propriétaires que tous tiers.
- Elle sera souscrite par les soins du syndic et pour des capitaux à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires. Les primes constitueront des charges communes générales.

Article 26 : Assurances contre les accidents du travail et autres

- Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du syndic, contre les accidents du travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et, en général, à tout le personnel employé dans le complexe pour compte des copropriétaires.
- Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue par les soins du syndic contre les accidents qui pourraient survenir, dans les parties communes, à toutes personnes (propriétaires, occupants, visiteurs, et fournisseurs etc.) ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble, par suite du verglas, neige, etc.
- Elles seront souscrites par les soins du syndic, pour des montants à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.
- Les primes constitueront des charges communes.

Article 27 : Assurances utilisation ascenseurs

- Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic, contre les accidents pouvant provenir du maniement ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un propriétaire, un locataire, une personne au service de l'immeuble ou un étranger.
- Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.
- Elle sera souscrite par le syndic, pour un montant à déterminer sur avis à donner par les propriétaires d'emplacement pour voitures.
- Les primes constitueront des charges communes et seront réparties de la manière précisée à l'article 20 du présent règlement général de copropriété.

Article 28 : Assurance incendie et reconstruction

- Le complexe devra toujours être assuré régulièrement contre l'incendie et risques accessoires, par les soins et sous la responsabilité du syndic, à une compagnie agréée par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée et des montants à déterminer par celle-ci.
- L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des sommes suffisantes pour garantir la reconstruction de l'immeuble ; elle sera faite « valeur à neuf ».

Article 29

Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires constitueront des charges communes générales.

Article 30

- L'assurance, tant des choses privatives (à l'exception des véhicules et meubles) que des choses communes générales sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires et par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions de tous genres, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins et les pertes de loyers.
- Le syndic devra faire, quant à l'assurance du complexe, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes générales et les portera en compte de la communauté.
- Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, si besoin en est, et de signer tous contrats, documents, déclarations et pièces nécessaires.

Article 31

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 32

Toute surprime due du chef de l'existence des citernes à essence dépendant de la Station-Service sera à la charge exclusive du propriétaire de ce bien.

Article 33

- Chaque propriétaire et occupant d'emplacement pour voiture devra assurer personnellement à ses frais, son véhicule contre l'incendie, les explosions de tous genres, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage, à une compagnie agréée par l'Assemblée générale. Il a l'obligation en outre, d'assurer sa responsabilité civile comme propriétaire d'un véhicule automobile, conformément à la loi et d'en justifier à tout moment au syndic.
- Les mêmes obligations incombent au propriétaire de la Station-Service.

Article 34

Chaque propriétaire ou occupant peut, en outre, contracter à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

Article 35

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, en présence de deux copropriétaires ; et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Article 36

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

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

- L'AG décide :

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

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

-Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires, en fonction de ce qui est détruit, au prorata de leur quote-part dans les parties communes, au tableau figurant dans l'acte de base, sous réserve des actions exercées contre le copropriétaire, l'occupant ou le tiers responsable

-Si, au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires, en fonction de ce qui est détruit, au prorata de leur quote-part dans les parties communes, au tableau figurant dans l'acte de base

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

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

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

L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'AG, n'ont pas approuvé la décision.

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

-Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge, au prorata de leur quote-part dans les parties communes, au tableau figurant dans l'acte de base, sous réserve des actions exercées contre le copropriétaire, l'occupant ou le tiers responsable

Un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devait prendre en charge dans

le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale

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

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

-à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, de la démolition et de la reconstruction **totales de l'immeuble**, lorsqu'elles ne sont pas dues par des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Il sera suivi les règles dont question ci-dessus mutatis mutandis

-La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision subsiste puisqu'au minimum il reste l'indivision de terrain

-L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotes-parts dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

- Si des embellissements étaient effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

Article 37

Dans le cas d'assurance complémentaire souscrite par des propriétaires (article ~~35~~ 34 ci-avant) ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être allouée et en disposeront à leur gré.

RECETTES COMMUNES -FONDS DE ROULEMENT – FONDS DE RESERVE

Article 38

- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes générales, elles seront acquises à chaque propriétaire, proportionnellement à ses droits dans l'indivision générale.

- Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

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

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

Les appels de fonds se feront en proportion de ce qui est prévu au CHAPITRE IV du présent RGC.

-On entend par « *fonds de réserve* », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes générales, c'est-à-dire, au paiement des travaux incombant toujours à un propriétaire (et non à un locataire) exemples : peintures

extérieures ou lavage des façades, remplacement des ascenseurs, réparations ou gros œuvre de la toiture, réparations aux aires de manœuvres et aux rampes d'accès etc.

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

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

- Quid ? L'ancien article 54 de l'ancien RGC dispose qu'il est constitué par les copropriétaires de biens privés, une caisse commune alimentée par des paiements trimestriels et destinée à pourvoir à tous besoins urgents. EST-CE TOUJOURS D'ACTUALITE ? OU CELA EST-IL EN FAIT LE FONDS DE ROULEMENT ?

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

Remarque générale quant au chapitre IV

Article 39

Les répartitions des charges et recettes communes, telles qu'elles sont établies au chapitre IV, ne peuvent être modifiées que par décisions de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, prises dans les conditions de présence et de majorité légale.

CHAPITRE V - Actions en justice

Article 40

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

Nonobstant l'article 3.86 §3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

Il décide seul de toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires pour récupérer les charges.

- c) Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.
- d) Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.
- e) Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le Juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le Juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.
- f) Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

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

- g) Tout copropriétaire peut également demander au Juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

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

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

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

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des

copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

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

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

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

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

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

s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au Notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

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

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

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

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

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

CHAPITRE VI - Frais judiciaires – Honoraires et dépens

Article 41

- Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs, sauf quand on est dans l'hypothèse du vote de la destruction ou de la reconstruction totale de l'immeuble, à la majorité seulement des quatre cinquièmes des voix : dans le cas, l'ACP doit aller devant le Juge de Paix et tous les frais et honoraires judiciaires et extraordinaire de cette action sont toujours à la charge de l'Association des copropriétaires, sans participation des copropriétaires contre qui l'action a été dirigée. Par dérogation à l'article 1017 du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'Association des copropriétaires.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

CHAPITRE VII - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort

Article 42

a) Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

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

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

b) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le Notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1^{er} :

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

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

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

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

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

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

c) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le Notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte

authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87 §1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

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

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

—

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

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

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

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

Article 43

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

Madame DREZE considère qu'on devrait maintenir l'exception pour les mois de juillet et août

Dans beaucoup de résidence, cette exception est supprimée car elle n'a plus de raison d'être vu les facilités d'effectuer les versements électroniquement, d'autant que les demandes de paiement sont presque toujours adressées par voie électronique

Mais c'est à l'AG de prendre position

Idéalement l'article devrait être libellé comme suit pour être conforme aux obligations légales et à la jurisprudence.

Tout compte (cela vise toute somme réclamée au titre de provisions ou d'appels ou de charges réelles, dans le cadre du fonds de roulement, fonds de réserve ou d'appels spéciaux) doit se solder dans les 15 jours de l'invitation à payer ; à défaut d'être réglé dans ce délai, le compte est majoré automatiquement de plein droit et sans mise en demeure, à l'expiration de l'échéance conventionnelle, de l'intérêt au taux légal majoré de 3 % au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal.

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

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

Le coût :

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

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

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

- Dans le cas où le fonds commun est insuffisant et que le syndic fait des avances de fonds (quand il n'y a pas de provisions versées) les majorations pour retard restent acquises au syndic.
- Durant la carence d'un débiteur, si nécessaire et après décision d' AG, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante ce, après trente jours de carence.

- Si le bien privatif était loué, le propriétaire sera réputé responsable de la carence de son locataire. Le syndic sera en droit d'en toucher les loyers et d'en délivrer quittance, en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a. Il en sera de même si le propriétaire garde les loyers et ne paie pas les charges

CHAPITRE IX - Solidarité pour le paiement des charges

Article 44

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

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

CHAPITRE X - Divers

Article 45

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 46

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.

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 47 : Désaccord - Procédure

1. En cas de désaccord entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic au sujet de l'interprétation du statut du complexe PARKING CHESTRET, ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires.
2. Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'assemblée, il sera soumis aux Tribunaux de Liège, chaque partie faisant élection de domicile en l'immeuble.

Article 48

Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions entre le propriétaire privatif, les Architectes de l'immeuble et le constructeur de celui-ci.

Article 49

- Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur restera annexé au statut immobilier du complexe avec lequel il constitue l'acte de base et forme un tout et il sera transcrit avec lui.
- Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans le complexe.
- Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété et de jouissance affectant tout ou partie de l'immeuble.
- Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance desdits règlements par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leurs formes et teneur, par tous les héritiers et successeurs, à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

Article 50

- Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile à Liège, cette élection de domicile sera attributive de juridiction.
- À défaut de cette élection, celle-ci sera, de plein droit, réputée élue dans l'immeuble.

Règlement d'ordre intérieur
Du Parking Chestret
rue Chestret, 22 - 4000 Liège

Article 51

- Le syndic prend les mesures nécessaires pour assurer le gardiennat du complexe.
- Il prendra également toutes mesures utiles pour tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs ; les accès, rampes d'accès, les aires de manœuvres, l'escalier, les paliers d'accès aux ascenseurs, les aires de circulation pour piétons, etc. pour assurer l'évacuation des ordures et l'entretien des trottoirs.

Règlement d'ordre intérieur ADK
De la Résidence Chestret
rue Chestret, 22 - 4000 Liège

Le présent Règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, il est matérialisé en caractères italiques.

Préalable

SOUS-SECTION VI - DU CARACTÈRE IMPÉRATIF ARTICLE 3.100 DU CODE CIVIL

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 3.85 §3 nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

Opposabilité

Article 3.93 §5 du Code civil

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

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétant du Bureau de Sécurité Juridique :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au §4 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, §12.

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

A. Obligations légales

Article 3.85 §3- 1° - 2° - 3° du Code civil

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous signature privée. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 §1^{er}, 1°, c ;*
- 2. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;*
- 3. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

a) Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires

est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

b) Procurations - restrictions

Article 3.87 §7 du Code civil

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

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

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

Les instructions éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relève exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

Spécificités

En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.

c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire se tient durant la **première quinzaine du mois de mars** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

d) Convocations

Article 3.87 §3 du Code civil – extrait :

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

Article 3.87 §3 alinéa 3 du Code civil - extrait :

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

Le cas échéant, ceci se voit limité au pli ordinaire ou au courriel.

Article 3.87 §3 du Code civil dernier aliéas – extrait :

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

Article 3.87 §3 - alinéa 2 du Code civil - extrait :

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

e) Ordre du jour

Article 3.87 §3 - alinéa 1 du Code civil - extrait :

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

Article 3.87 §4 Code civil :

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic,

conformément au §3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

f) Procès-verbal & montant des marchés

– Procès-Verbal

Article 3.87 §10 du Code civil :

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

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

Article 3.87 §12 du Code civil :

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, §4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, §1^{er}, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

– Montant des marchés

Article 3.88 §1^{er} 1° c) du Code civil :

L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2°.

Le montant des marchés voté lors de l'assemblée du 2.3.2011 a été fixé à 50.000,00 € indexé au 1.1 de chaque année

Article 3.89 §5 11° du Code civil :

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

g) Délibération

– Droit de vote

Article 3.87 §6 - 1^{er} alinéa du Code civil - extrait :

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix, sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87§7 du Code civil.

Article 3.87 §9 du Code civil :

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

Article 3.87 §5 du Code civil – extrait :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Article 3.87 §6 2e alinéa du Code civil – extrait :

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

– Quorum de présence - Deuxième assemblée

Article 3.87 §5 - alinéas 2 - 3 & 4 du Code civil :

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

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

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

h) Règles de majorité

– Majorité absolue

Article 3.87 §8 du Code civil :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Article 3.88 §1^{er} 1° b) du Code civil :

L'assemblée générale décide de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2°.

L'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux d'optimisation de l'infrastructure tel que décrits dans l'Article 3.82 §2 - alinéa 2 du Code civil.

Article 3.82 §2 - alinéa 2 du Code civil - extrait :

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

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » ou « contre ».

– Majorités spéciales & Unanimité

Article 3.88 §1^{er} 1° & 2° du Code civil :

L'assemblée générale décide :

– **À la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées :**

- a. de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85, §2 ;*
- b. de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2° ;*
- c. du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2° ;*
- d. moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.*

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

– **À la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :**

- a. de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;*
- b. de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;*
- c. de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;*
- d. de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;*
- e. de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;*
- f. de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 ;*
- g. de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;*
- h. de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur*

de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

Article 3.86 §3 du Code civil - extrait :

[...] L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre-cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Article 3.88 §3 alinéa 2 du Code civil :

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

– **À l'unanimité des voix de tous les copropriétaires**

Article 3.87 §11 du Code civil :

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

Article 3.88 2° h) du Code civil – extrait :

[...] La décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

Article 3.88 §3 - 1^{er} alinéa du Code civil - extrait :

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1^{er}, alinéa 2.

Article 3.97- alinéa 3 du Code civil - extrait :

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Article 3.88 §4 du Code civil :

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

– **Exception prévue par la loi**

Article 3.92 §5 du Code civil :

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

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

Article 3.92 §6 du Code civil :

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

i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

– **Nomination**

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

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

– **Contrat écrit**

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

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

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

– **Durée du mandat**

Article 3.89 §1er du Code civil - extrait :

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

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

– **Engagement du syndic**

Article 3.89 §1er du Code civil - extrait :

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

– **Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

Article 3.89 §9 du Code civil :

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

Article 3.89 §7 du Code :

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Article 3.89 §8 du Code civil :

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

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

– **Publicité**

Article 3.89 §2 du Code civil :

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

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

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

Article 3.89 §3 du Code civil :

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

– **Responsabilité – Délégation**

Article 3.89 §6 du Code civil :

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

– **Pouvoirs**

Article 3.89 §5 du Code civil :

** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé :*

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, §3 ;*

- 4° *de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*
- 5° *de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;*
- 6° *de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*
- 7° *de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;*
- 8° *de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*
- 9° *de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;*

Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables.
- 10° *de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;*

- 11° *de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*
- 12° *de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*
- 13° *de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;*
- 14° *de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant le Bureau de Sécurité Juridique conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;*
- 15° *de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi, en tenant compte de la durée de l'exercice comptable, soit du 1.1 au 31.12 et des appels de fonds de roulement, semestriels anticipatifs. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;*
- 16° *de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget*

prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Les pouvoirs spécifiques du syndic dans ce complexe sont les suivants :

- * Après décision d'AG, L'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage, préposées à l'entretien des parties communes générales et la surveillance de leur travail.
- * L'exécution de tous travaux d'entretien et autres dans les conditions prévues au règlement général ; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire, le cas échéant après décision d'AG
- * L'encaissement des recettes provenant des choses communes générales.
- * Le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs du complexe et notamment :
 - * l'entretien constant des installations des ascenseurs.
 - * l'exécution sans retard, des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale.
 - * La tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire.
 - * L'instruction des contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs ; en cas d'urgence, ces mesures seront prises par le syndic, à charge de rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.
 - * Il peut décider seul d'agir en justice en cas de violation de l'acte de base, du RGC, du R.O.I ou des décisions d'AG et également pour récupérer les sommes dues

Article 3.93 §3 - alinéa 2 du Code civil :

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

l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ & COMMISSAIRE OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

1. Conseil de Copropriété

– Constitution

Article 3.90 §1^{er} du Code civil – extrait :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Article 3.90 §2 - extrait :

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété.

– Mission légale

Article 3.90 §1^{er} du Code civil - extrait :

Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.

– Nomination

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

– Durée du mandat

Article 3.90 §3 du Code civil – extrait :

Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

– Exercice de sa mission

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

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

– Autre mission – Délégation

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

– Rapport annuel

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

2. Commissaire ou collège des commissaires

– Désignation

Article 3.91 du Code civil :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

- Candidature

À défaut de candidature de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

- Compétences – mission – rapport

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit doit être adressé au moins 8 jours avant de la date prévue de l'assemblée en vue d'y être présenté.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

B. Dispositions particulières de l'immeuble

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se fassent suivant la notion juridique de personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »).

La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

En cas de contradiction entre le règlement d'ordre intérieur repris initialement aux statuts et le R.O.I. propre à la copropriété, les dispositions figurant à ce dernier primeront.

C. Protection des données à caractère personnel

Les données personnelles confiées par les propriétaires, titulaires de droits réels, locataires et/ou plus généralement par tout occupant de l'immeuble à l'ACP, le sont dans le strict respect des principes du Règlement général sur la protection des données.

Leur usage est uniquement destiné au bon fonctionnement de l'ACP et elles ne seront, en aucun cas, vendues et/ou transmises à des personnes et/ou des organismes à des fins totalement étrangères à la bonne tenue et à la gestion de l'immeuble. Elles ne pourront

d'avantage être utilisées par un des titulaires des données à des fins privées à l'égard d'un autre titulaire.

Les données sont conservées par l'ACP et chaque membre s'astreint à un strict devoir de confidentialité (hors obligations légales ou contractuelles).

Chaque titulaire des données personnelles dispose du droit d'effacement, de rectification ou encore d'opposition dans la mesure où l'exercice de ces droits ne soit pas contradictoire avec une obligation légale.

Toute demande et/ou sollicitation quant aux données personnelles peut être adressée au Président de la dernière assemblée de l'ACP agissant en qualité de responsable du traitement des données à caractère personnel.