

L'an deux mille vingt, le huit décembre.

Devant Maître **Olivier de LAMINNE de BEX**, notaire à Waremme.

A COMPARU:

L'association des copropriétaires dénommée « **Association des copropriétaires de la RESIDENCE JEAN SEBASTIEN BACH** », ayant son siège à 4300 WAREMME, rue Edmond de Sélys-Longchamps, 12A, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous numéro 0628.601.867, ici représentée par Monsieur Bernard HELLA, domicilié à 4300 Waremme, rue Edmond de Sélys-Longchamps, 12A/13 (NN : 66.01.02-161.08)

Agissant au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires en sa qualité de syndic dudit immeuble, fonction à laquelle il a été nommé pour trois ans aux termes de l'assemblée générale ordinaire du quatorze juin deux mil dix-neuf.

EXPOSE PREALABLE:

1° Aux termes d'un acte de base dressé par le notaire Pierre de Laminne de Bex, ayant résidé à Waremme, le sept mai mil neuf cent septante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège le vingt dito, volume 3197 numéro 9, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

« VILLE DE WAREMME (division I) »

Une parcelle de terrain située rue de Sélys, formant l'assiette de l'ancienne Siroperie Guillaume Lambert, cadastrée section C, numéro 905/R/6 et partie du numéro 905/S/6 pour une superficie mesurée de quatorze ares soixante-deux centiares. Telle que cette parcelle figure au plan ci-annexé dressé par Monsieur Paul Nahon, géomètre à Boëlhe, le vingt-six février mil neuf cent septante-cinq. »

Ce bien est à ce jour cadastré comme suit :

VILLE DE WAREMME - Première division

Un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Jean Sébastien Bach » sis rue Edmond de Sélys-Longchamps, 12A, sur et avec terrain cadastré selon extrait récent de matrice cadastrale section C numéro 0905W6P0000 pour une contenance de quatorze ares soixante-deux centiares (14a 62ca).

2° Les statuts originaires ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier de LAMINNE de BEX soussigné, le vingt-et-un janvier deux mil quinze transcrit même bureau sous numéro de dépôt 37-T-26/01/2015-00664, pour les mettre en conformité avec la loi du deux juin deux mil dix.

3° Le projet du présent acte étant l'acte de base et le règlement générale de copropriété adaptés à la loi sur la copropriété, entrée en vigueur le premier janvier deux mil dix-neuf (loi du 18 juin 2018), a été soumis en projet à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le vingt-cinq septembre deux mil vingt et a fait choix du notaire Olivier de Laminne de Bex pour l'acter.



remet feuille double.

Ce projet d'acte a été approuvé à l'unanimité des voix, ainsi qu'il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du vingt-cinq septembre deux mil vingt, ci-annexé.

4° En vertu de l'Assemblée générale du vingt-cinq septembre deux mil vingt, les comparants ont donc requis le notaire Olivier de LAMINNE de BEX soussigné de mettre les statuts actuels en conformité avec les articles 577-2 à 577-14 du Code civil, tels que modifiés par le titre 6 de la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, entré en vigueur le 1 janvier 2019 ;

5° En application de la décision de l'assemblée générale de l'Association des copropriétaires le vingt-cinq septembre deux mil vingt, les comparants décident de remplacer les statuts actuels de l'Immeuble prédécrit par le texte suivant :

STATUTS DE L'IMMEUBLE

« RESIDENCE JEAN SEBASTIEN BACH »

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Il est précisé que les dispositions du Code Wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) ont été remplacées par celles du Code Wallon du Développement Territorial (en abrégé CoDTbis) entré en vigueur le 1er juin 2017.

I/ Mentions et déclarations prévues par le CoDTbis.

a) Information circonstanciée – déclarations du vendeur.

Le notaire instrumentant a par lettre recommandée du quatre juin deux mil vingt sollicité de la Ville de Waremme les renseignements notariaux prévus à l'article D IV 99 §1er et en exécution des articles D IV 100, D IV 105 et R IV 105-1 du CoDTbis.

En application du Code de Développement Territorial (CoDTbis), le propriétaire ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire soussigné par la Ville de Waremme en date du 22 juin 2020, dont chacun reconnaît avoir reçu copie antérieurement aux présentes, déclare:

« Le bien en cause :

1° est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par A.R. du 20.11.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

2° n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;

3° est situé en zone d'habitat urbain au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 19.04.2010 et entré en vigueur le 8.11.2010 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans ;

Aucune infraction concernant le bien n'a été constatée.

Le bien fait l'objet d'un permis d'environnement délivré à l'ACP Résidence J-S Bach pour l'exploitation d'une citerne à mazout de plus de 3.000 litres (et une chaudière) le 14/10/2019 (valable 10 ans).

Le bien ne fait pas l'objet d'un permis de location.

Le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.

Le bien n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site à réaménager.

Le bien est situé dans un périmètre de rénovation urbaine.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine.

Aléa d'inondation

Le bien est proche d'une zone à risques de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la Meuse Aval adapté le 19 décembre 2013 par le Gouvernement wallon.

L'aléa de l'inondation est faible.

Le bien est situé à proximité d'un cours d'eau non navigable de 1ère catégorie l'avis du Service public de Wallonie -- Département de l'Environnement et de l'Eau- sera sollicité en cas de demande de permis d'urbanisme.

Axe de ruissellement

La parcelle est traversée par un axe d'aléa d'inondation par ruissellement au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2013.

L'aléa de l'inondation est élevé.

ERRUISSOL

Le bien est traversé par un axe de ruissellement concentré faible.

Sous-sol

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone de prévention rapprochée éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine établie par A.M. du 24.12.2002. L'avis de la SWDE sera sollicité pour toute demande de permis d'urbanisme.

Le bien n'est pas situé dans une zone de contraintes géologiques ou minières (phosphate).

L'avis de la DGRNE — Division des Sous-sol sera sollicité pour toute demande de permis sur ce bien.

Le bien est situé dans une formation carbonatée (Craie de Hesbaye).

Le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux.

L'avis de la société FLUXYS sera sollicité en cas de demande de permis d'urbanisme.

Le bien n'est pas situé dans un des périmètre inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cf-

<http://www.walsols.be>) ;

Natura 2000

Le bien n'est pas situé à proximité ou dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1 bis alinéa unique 18° de la loi d.0 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore.

deuxième pavillet
double.

1



Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage.

Protection et classement

Le bien n'est ni classé, ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques (article 233 du Code wallon du patrimoine) ;

Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon {article 192 du Code wallon du patrimoine) ;

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques - expropriation) ;

Le bien est visé (toute petite partie) à la carte archéologique, au sens du Code wallon du Patrimoine. L'avis de l'AWaP sera demandé ainsi que celui du Fonctionnaire délégué en cas de demande de permis.

Epuration

Le bien est situé en zone d'assainissement collectif au PASH « Meuse aval » adopté par AGW le 04.05.2006.

La voirie est équipée d'égout.

Equipement

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

Nous vous invitons à prendre contact avec le Service Technique Provincial, rue Darchis, 33 à 4000 Liège afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement pour le bien concerné.

Remarques :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

La présente rte donne aucune garantie quant à la possibilité de poser les actes visés à l'article D.IV.4 dudit Code.

L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Ce dernier est soumis à des règles de péremption.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis (l'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par

les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV 97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous invitons les futurs acquéreurs à prendre contact avec la Société wallonne des eaux, Parc Industriel des Hauts Saris, 2' Avenue, 40 à 4040 Herstal et avec RESA, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège. »

- Le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption et n'est pas concerné par des mesures urbanistiques particulières, prévues à l'article D.IV.99§1er du CoDTbis (renvoyant à l'article D.IV.97 dudit Code), telles que inscription sur une liste de sauvegarde, procédure de classement, zone de protection urbanistique, plan d'expropriation ou site d'activité économique désaffecté et à rénover

b) Le notaire instrumentant rappelle que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- il existe des règles relatives à la préemption des permis d'urbanisme.

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

- des restrictions au droit de propriété et à la délivrance de permis (permis d'urbanisme et d'urbanisation) peuvent être imposées sur les prescriptions des plans de secteur conformément à ce qui est prévu à l'article D.II.57 du CoDTbis.

- si le bien a fait l'objet d'un permis, d'une autorisation ou d'une déclaration, les droits et obligations en découlant sont transmis à l'acquéreur, comme accessoire du bien. Il appartient aux parties d'accomplir toute formalité éventuelle de cession qui s'imposerait.

Par conséquent, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur ledit bien, les actes et travaux prévus par les articles D.IV.2 et D.IV.4 du CoDTbis, sauf ce qui aurait été précisé ci-avant.

Depuis le premier mai deux mil quinze, toute vente de maison unifamiliale et toute mise en location doivent être accompagnées de la délivrance aux frais et à charge du vendeur, d'un certificat sur la performance énergétique du bâtiment cédé, tandis que, sauf exceptions, doivent être intégrées dans les bâtiments neufs ou, lors de certaines transformations de catégories de bâtiments déterminées, des exigences



coisème 4e et 11e et double

en matière de P.E.B. = mesurées et traduites dans un indicateur P.E.B. – dont la méconnaissance est assortie de sanctions financières administratives.

GESTION DES SOLS POLLUES

L'attestation BDES ne doit pas être sollicitée dans le cadre d'un acte de base.

CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

1. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille:

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans restés annexés à l'acte de base originaire, provoque l'établissement entre les différentes parties privatives d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci; En conséquence et notamment, les propriétaires des caves dans lesquelles passent des canalisations soit d'égouts, d'eau, d'électricité devront en tout temps permettre l'accès de ces caves en vue de la surveillance et de l'entretien des canalisations, tuyaux de décharge ou de descente des eaux pluviales s'y trouvant. Les propriétaires des appartements devront permettre, en cas de nécessité, l'accès au regard des gaines verticales des canalisations et aux canalisations horizontales.

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

2. Servitudes découlant des titres antérieurs :

L'acte de base originaire reprend les dispositions suivantes :

« RAPPEL DE SERVITUDE

Monsieur et Madame LAMBERT-NICOLAS sont propriétaires - administrativement - d'une parcelle de terrain sise à Waremme (division I), à front de la rue Hubert Krains, cadastrée actuellement Section C, numéros 905/T-6 et 905/V-6, pour une contenance de quinze ares nonante-cinq centiares.

Cette parcelle jouxte le terrain devant servir d'assiette à la résidence Jean-Sébastien Bach; sur cette parcelle avait été envisagée l'édification d'un complexe dénommé "Résidence Claude Debussy", ainsi qu'il résulte d'un acte de base reçu par

le notaire soussigné en date du vingt-huit octobre mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège, le seize novembre mil neuf cent soixante-six, volume 2026, numéro 1, intervenu entre les époux LAMBERT-NICOLAS, la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises de travaux publics Henri Hardy" à Rocourt, Monsieur et Madame Lambert-Julien-Pierre CORRIN-ORY, de Remicourt et Monsieur Albert-Lambert-Joseph MAQUINAY, d'Embourg.

Sous la forme de renonciation à accession consentie par Monsieur et Madame LAMBERT-NICOLAS, le terrain prédécrit est devenu la propriété de la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises de travaux publics Henri Hardy" précitée. La mutation de ce terrain a été constatée par acte du notaire soussigné, à l'intervention de Maître Braas, de Liège, en date du cinq mai mil neuf cent septante-cinq.

Il est présentement rappelé que l'acte de base de la Résidence Claude Debussy, Résidence dont la construction a été abandonnée, contient la clause ci-après littéralement reproduite :

" Monsieur et Madame LAMBERT-NICOLAS, comparants de première part, déclarent par les présentes, constituer sur le passage carrossable à front de la rue Hubert Krains et sur l'entièreté de l'aire de manoeuvre qui y fait suite, une servitude réelle de passage pour piétons et tous véhicules au profit du restant de la propriété de Monsieur et Madame LAMBERT-NICOLAS sise front de la rue de Sélys-Longchamps, et cadastrée section C, numéro 905/R-5 et partie du numéro 905/S-5 pour une contenance approximative de mille sept cent trente-trois mètres carrés vingt-huit décimètres carrés, terrain qui servira d'assiette à une autre résidence dénommée "Résidence César Franck". "

Le constructeur devra s'entendre, à ses frais, risques et périls, avec la société de personnes à responsabilité limitée Entreprises de travaux publics Henri Hardy à Rocourt, pour délimiter sur place le tracé de cette servitude.

OBSERVATIONS DIVERSES

1. La Résidence Jean-Sébastien Bach devant être édifiée légèrement en retrait, il en résultera l'existence de jardinières qui seront la propriété exclusive des appartements du rez-de-chaussée, proportionnellement à leur façade respective. Ces jardinières feront l'objet, entre les futurs propriétaires des appartements du rez-de-chaussée, d'une décoration et d'un entretien commun, proportionnellement à la superficie des lots.

2. Au cas où l'un ou l'autre des appartements du rez-de-chaussée serait destiné à une exploitation commerciale quelconque, les comparants constituent à leur profit une servitude de passage en vue d'un raccordement supplémentaire à la distribution d'eau ainsi qu'au réseau d'égouts, à charge des caves numérotées un, douze, treize et quatorze, en façade; ces raccordements seront installés le plus

troisième feuillet double



possible contre le mur de fondation en façade de façon à ne diminuer la surface utile que de la portion indispensable; ces canalisations seront censées être mitoyennes et communes aux deux appartements du rez-de-chaussée à partir de leur jonction, toutes portions antérieures dépendant directement de l'appartement concerné.

3. *Au cas où une exploitation commerciale quelconque serait exercée dans l'appartement sis au rez-de-chaussée, aile gauche, de la Résidence, il sera loisible à son propriétaire de construire une cave-réserve sous le jardinet sis à l'arrière de la Résidence et faisant partie privativement de ce bien, sous réserve d'approbation par les autorités compétentes. Hormis cette faculté, les comparants stipulent que cette parcelle de jardin devra conserver perpétuellement sa destination actuelle. »*

Dans la mesure où elles sont encore d'actualité, ces servitudes restent d'application.

TITRE I.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE – MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

1. Description du bien

VILLE DE WAREMME - Première division

Un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Jean Sébastien Bach » sis rue Edmond de Sélys-Longchamps, 12A, sur et avec terrain cadastré selon extrait récent de matrice cadastrale section C numéro 0905W6P0000 pour une contenance de quatorze ares soixante-deux centiares (14a 62ca).

D'après titre, ce bien était cadastré sous numéro 905/R-6 et partie du numéro 905/S-6.

Telles que les constructions se trouvent plus amplement décrites et figurées aux plans dressés par Monsieur Paul Nahon alors géomètre à Boëlhe, restés annexés à l'acte de base initial dont question ci-avant.

2. Origine de propriété

A l'origine, le bien était cadastré sous numéro 905/R-6 et partie du numéro 905/S-6.

a) La parcelle C 905/R-6 appartenait à l'origine à Monsieur Henri Guillaume LAMBERT, et son épouse, Madame Olga Marie Charlotte PIRSON, de Waremme, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maîtres SENY et BRAAS, notaires à Waremme, en date du dix octobre mil neuf cent trente-deux, suivi d'une déclaration de command actée par Maître SENY précité le même jour.

Monsieur Henri LAMBERT est décédé à Waremme le deux octobre mil neuf cent quarante-quatre; conformément à un acte de donation entre époux reçu par Maître LEJEUNE, notaire à Waremme, du dix-sept janvier mil neuf cent vingt, sa succession a été recueillie par sa veuve pour l'usufruit et pour la nue-propriété par ses enfants et petits-enfants étant 1) Monsieur Guillaume Charles Joseph LAMBERT, né à Waremme le sept juillet mil neuf cent onze, époux de madame NICOLAS Lucienne Emérance Thérèse Marie Joseph, née à Huy le dix-huit mars mil neuf cent dix-sept; 2) Madame Suzanne-Flore LAMBERT, épouse Jean BLAIRVACQ, pharmacien à Waremme; 3) Marie-Olga-Clémentine LAMBERT, épouse Lucien COURTE, à Flémalle-Haute; 4) Jacqueline-Mariette LAMBERT, à Waremme; 5) et Marie-Claire-Yvonne LAMBERT, à Waremme.

Par acte de Maître Léon BRAAS, notaire à Waremme, en date du vingt-neuf mai mil neuf cent cinquante-un, Madame LAMBERT-PIRSON prénommée a renoncé purement et simplement à son droit d'usufruit.

Suivant procès-verbal de licitation publique dressé par Maître BRAAS prénommé en date du quatorze juillet mil neuf cent cinquante-un, en présence du Juge de Paix du canton de Waremme, Monsieur Guillaume LAMBERT et sa mère Madame Henri LAMBERT-PIRSON ont été déclarés adjudicataires dudit bien.

Aux termes d'un acte reçu par ledit notaire en date du vingt-trois août mil neuf cent cinquante-un contenant constitution de la société anonyme "Siroperie Guillaume Lambert" à Waremme, ledit bien a fait l'objet d'un apport à ladite société.

D'un acte de liquidation reçu par le notaire Pierre de LAMINNE de BEX, notaire à Waremme le seize mai mil neuf cent soixante-quatre, il résulte que la communauté d'acquêts existant entre les époux LAMBERT-NICOLAS est devenue successivement propriétaire des actions de capital nominatives représentant le capital social de ladite société, celle-ci étant par le fait même dissoute de plein droit et ladite communauté d'acquêts étant investie de tout l'avoir actif et passif de la société.

b) Parcelle 905/S-6 appartenait à l'origine aux époux Henri LAMBERT-PIRSON prénommés du chef d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maîtres SENY et BRAAS, notaires à Waremme, en date du dix octobre mil neuf cent trente-deux, suivi d'une déclaration de command reçue le même jour par Maître SENY susdit.

Monsieur Henri LAMBERT est décédé à Waremme le deux octobre mil neuf cent quarante-quatre et sa succession a été recueillie pour l'usufruit par sa veuve et pour la nue-propriété par ses enfants et petits-enfants, comme dit ci-dessus.

Suivant procès-verbal de licitation publique dressé par Maître BRAAS prénommé, en date du quatorze juillet mil neuf cent cinquante-un, ledit bien a été adjugé à Madame COURTE-LAMBERT préqualifiée.

Par acte du même notaire en date du treize novembre mil neuf cent cinquante-sept, ledit bien a été vendu à la société anonyme "Siroperie Guillaume Lambert" à Waremme.

Cette société a été dissoute de plein droit comme il est dit ci-avant et la communauté d'acquêts existant entre les époux LAMBERT-NICOLAS est devenue propriétaire de tout l'avoir actif et passif de cette société.

Par acte du notaire Pierre de LAMINNE de BEX, notaire à Waremme en date du vingt-huit octobre mil neuf cent soixante-six contenant acte de base de la résidence César Franck, le terrain faisant l'objet des présentes a été vendu à la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises de travaux publics Henri Hardy" à Rocourt, mais il a ensuite été rétrocédé aux époux LAMBERT-NICOLAS par acte du notaire Pierre de LAMINNE de BEX prénommé en date du treize janvier mil neuf cent soixante-neuf contenant résiliation dudit acte de base ; ces opérations ont été réalisées sous la forme de renonciation à accession.

3. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Aux termes d'un acte de base dressé par le notaire Pierre de Laminne de Bex, ayant résidé à Waremme, le sept mai mil neuf cent septante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège le vingt dito, volume 3197 numéro 9, les époux Guillaume LAMBERT et Lucienne NICOLAS, précités ont placé les biens prédécrits sous le régime de la copropriété forcée.

Aux termes du même acte, ils ont déclaré renoncer à accession au profit de la SPRL « LAMBERT TIHON ET Cie » ayant son siège social à Waremme, constituée par acte du notaire Paul REARD, notaire à Waremme le vingt-cinq janvier mil neuf cent soixante-trois sur une partie des nouvelles constructions.



La SPRL « LAMBERT TIHON ET Cie » a ensuite construit, à ses frais, sur ledit terrain un immeuble à appartements multiples, étant un édifice à quatre étages sur rez-de-chaussée et sous-sols divisé en divers lots qui porte la dénomination de « Résidence Jean Sébastien Bach ».

La SPRL « LAMBERT TIHON ET Cie » a finalement vendu ses droits dans les biens prédécrits, par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Les statuts originaires ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier de LAMINNE de BEX soussigné, le vingt-et-un janvier deux mil quinze transcrit même bureau sous numéro de dépôt 37-T-26/01/2015-00664, pour les mettre en conformité avec la loi du deux juin deux mil dix.

L'immeuble comprend moins de vingt lots.

4. dépôt du règlement d'ordre intérieur.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, le règlement d'ordre intérieur dûment signé et paraphé par le comparant et nous notaire.

CHAPITRE II – DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE.

L'immeuble comporte les parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartient indivisiblement à tous les copropriétaires chacun pour une fraction idéale.

Les choses communes ne pourraient être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

I. Description des parties communes

Les parties communes sont les éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires de l'Immeuble ou de certains d'entre eux.

-Description générale des parties communes :

Les parties communes de l'immeuble comportent :

Le sol, les fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc...), les gros murs des façades, des balcons et fenêtres; tous les éléments qui ont trait à l'ornementation extérieure de l'immeuble même s'ils dépendent des parties privatives; en ce qui concerne les terrasses à usage privatif, la chape isolante faisant partie du gros-œuvre au même titre que le béton du hourdi qu'elle protège; les trottoirs, grilles et soubassements; toutes les couvertures, toitures et terrasses communes; les corniches, gouttières, descentes des eaux pluviales et sterfputs; le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires; les raccordements généraux des eaux et d'électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs; les descentes des eaux ménagères, des eaux des salles

de bains, les chutes sanitaires et la ventilation de ces dispositifs, y compris les aeras; en un mot, toutes les canalisations de toute nature intéressant la communauté à l'exception des parties de ces conduites et canalisations privatives ou servant à leur usage exclusif.

Les entrées avec leurs portes, les halls, les escaliers, les enduits, peintures, décorations de la cage d'escalier; les ascenseurs et leur machinerie, les minuteriers, le débarras, les dégagements des sous-sols et ceux du rez-de-chaussée, les locaux destinés aux compteurs, au combustible, aux chaufferies, aux boilers et réservoirs à mazout ainsi que tous accessoires et tuyauteries communes de distribution, les radiateurs installés dans les parties communes; tous les dispositifs d'éclairage des parties communes, les ouvre-portes automatiques, les parlophones.

En général et sauf ce qui est expressément stipulé ci-avant, sont déclarées parties communes toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif de l'un ou l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du 8 juillet 1924 et l'usage, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

XVème feuille
double

A

1

- Description par niveau des parties communes :

AU SOUS-SOL:

L'escalier et l'ascenseur avec leurs cages et dégagements, la cave des compteurs et de la chaufferie centrale, deux caves vide-poubelles, les gaines pour canalisations, chutes, aeras et conduit de fumées, et en outre, sous le passage carrossable et piétonnier, la citerne à mazout et trois chambres de visite;

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

-dans la résidence proprement dite, les passages carrossable et piétonnier, l'entrée, le hall d'entrée, la cage d'escalier, la gaine de l'ascenseur, les gaines pour canalisations et vide-poubelles, chutes, aeras et conduit de fumées, un local servant de garage pour voitures d'enfants ou vélos;

-à l'arrière de la résidence, l'aire de manoeuvre et le local de la cabine à haute tension adjacente au garage numéroté 26, et le jardin jouxtant l'appartement rez gauche de l'immeuble à appartements.

Il est cependant attribué aux propriétaires de l'appartement situé au rez-de-chaussée à gauche, à titre de servitude, l'usage exclusif et perpétuel de la partie de sol commun non bâti, aménagée en jardin. Cet usage constitue un élément privatif lié indissociablement au lot privatif qui en dispose. Toutefois, ce droit d'usage pourra être modifié à la majorité des quatre-cinquièmes des copropriétaires présents ou représentés, à condition que cette modification soit motivée 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 au propriétaire du lot privatif concerné. Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son affectation de partie commune.

AU NIVEAU DES ETAGES 1 à 4 INCLUS :



Le hall d'accès à l'escalier et à l'ascenseur, la cage d'escalier, la gaine de l'ascenseur, les gaines pour canalisations, vide-poubelles, chutes, aéras et conduit de fumées;

AU NIVEAU DE LA TOITURE :

La couverture proprement dite, le cabanon de l'ascenseur, les aréas et conduit de fumées.

II. Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Les parties communes sont divisées en dix-mille/dix-millièmes attribués par fraction idéale aux parties privatives dénommés « appartement » ou « garage, dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles des appartements, dont elles constituent une dépendance privative.

Chaque partie privative telle que décrite ci-après comprend une quotité indivisible dans les parties communes, selon la répartition indiquée au tableau suivant :

	Quotités par entité	Quotité totale
SOUS-SOLS		
14 caves (1 à 14)	0/10.000	0/10.000
REZ-DE-CHAUSSEE		
Appartement gauche		677/10.000
Appartement droit		371/10.000
26 garages (1 à 26)	98/10.000	2.548/10.000
ETAGES 1 à 4		
Appartement gauche	605/10.000	2.420/10.000
Appartement centre	421/10.000	1684/10.000
Appartement droit	575/10.000	2.300/10.000
TOTAL		10.000/10.000

CHAPITRE III – PARTIES PRIVATIVES

I. Description des parties privatives

Les parties privatives de l'Immeuble sont définies ci-dessous.

1° AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

Quatorze caves numérotées de 1 à 14 : comprenant la cave proprement dite avec sa porte.

La quotité dans le terrain et les autres parties communes générales au complexe, qui se rattache aux caves privatives, est incluse dans celle de l'appartement dont elle dépend.

2° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

A/ dans la résidence proprement dite :

- **Un appartement situé aile gauche**, face à l'immeuble comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall de jour et hall de nuit, vestiaire, trois chambres à coucher, salle de bains, cuisine, living, et jardinière à rue.

La jouissance privative et exclusive d'un passage d'un mètres trente-cinq centimètres de largeur donnant accès au garage numéroté 11 et jardinet d'environ treize mètres de longueur sur sept mètres cinquante centimètres de largeur.

Ledit appartement a une surface de cent dix-sept mètres carrés vingt-huit décimètres carrés (117,28m²), passage latéral et jardinet privatif non compris.

b) en copropriété et indivision forcée : six cent septante-sept dix-millièmes (677/10.000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain.

- **un appartement situé aile droite**, face à l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, vestiaire, cuisine, living, une chambre à coucher, salle de bains, jardinière à rue.

Ledit appartement a une surface de soixante-quatre mètres carrés cinquante-un décimètres carrés (64,51m²).

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent septante-et-un dix-millièmes (371/10.000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain.

B/ **à l'arrière de la résidence :**

- **vingt-six garages** privatifs comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : les garages proprement dits avec leur porte basculante ou volets.

b) en copropriété et indivision forcée : nonante-huit dix-millièmes (98/10.000èmes) chacun, soit ensemble deux mille cinq cents quarante-huit dix-millièmes (2.548/10.000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain.

3° A CHACUN DES PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME et QUATRIEME

ETAGE :

- **un appartement situé aile gauche**, face à l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall de jour et hall de nuit, vestiaire, salle de bains, deux chambres à coucher, cuisine, living et balcon, d'une superficie de cent dix mètres carrés quarante décimètres carrés (110,40m²).

b) en copropriété et indivision forcée : six cents cinq dix-millièmes (605/10.000èmes) chacun, soit ensemble deux mille quatre cents vingt dix-millièmes (2.420/10.000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain.

- **un appartement situé aile droite**, face à l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, vestiaire, salle de bains, deux chambres à coucher, cuisine, living et balcon, d'une superficie de cent un mètres carrés deux décimètres carrés (101,02m²).



b) en copropriété et indivision forcée : cinq cents septante-cinq dix-millièmes (575/10.000èmes) chacun, soit ensemble deux mille trois cents (2.300/10.000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain.

- **un petit appartement situé en façade à rue**, au centre de la Résidence, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall d'entrée, vestiaire, cuisine, living, une chambre à coucher, salle de bains et balcon, d'une superficie de septante-quatre mètres carrés un décimètres carrés (74,01m²).

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cents vingt-et-un dix-millièmes (421/10.000èmes) chacun, soit ensemble mille six cent quatre-vingt-quatre dix-millièmes (1.684/10.000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain.

Ces biens sont à ce jour repris sous identifiants parcellaires 0905W6P0001 à 0905W6P0030.

II. Présomption - parties privées

Chaque propriété privée comporte des parties constitutives de l'appartement ou garage (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'isolation (les hourdis, poutres, colonnes et solives, qui sont parties communes), les cloisons intérieures non portantes, les portes (sans préjudice à ce qui est dit ci-dessous en ce qui concerne l'harmonie), les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatrices intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvent à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdi supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privées et qui est à l'usage exclusif des propriétaires; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privée mais exclusivement à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux et d'électricité, des téléphones, etc...).

Sont également parties privées, le revêtement (carrelages, etc...) et son soutènement immédiat (sable ou béton léger) des terrasses à usage exclusif d'un appartement ainsi que l'installation des canalisations du chauffage central et les radiateurs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs.

III. Modifications

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite de modifications, ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires, sans préjudice de l'application de l'article 577-7 §4 du code civil. Toutefois, dans le cas où des appartements sont divisés ou réunis, la ventilation attributive des millièmes pourra être modifiée par décision de l'assemblée générale prise à la majorité de quatre

cinquième des voix, soit la majorité qualifiée requise par la loi pour décider de la division ou la réunion des appartements.

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - Exposé général

Article 1. – Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

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

Article 2. – Destination des parties privatives

a) Les appartements:

Les appartements des étages sont destinés principalement à l'usage de logement, ce qui n'emporte pas l'interdiction d'exercer une profession dans l'immeuble, sous la seule responsabilité du propriétaire d'appartement, pour autant que ces professions puissent être assimilables aux professions dites « libérales », telles qu'avocat, notaire, médecin ne traitant pas les maladies contagieuses, agent d'affaires, bureau d'étude, etc., ne comportant aucun commerce de détail, aucune industrie, ni l'installation de tous laboratoires ou autres entreprises ou dépôts de matières pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble.

L'exercice de cette activité au sein de la résidence devra le cas échéant faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée et par mail quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec le syndic, pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer à la copropriété pour cet usage intensif d'une chose commune.

Les appartements du rez-de-chaussée pourront être destinés à usage commercial, sous réserve des autorisations administratives préalables.

b) Les caves



ultime feuillet double

A

1

Les caves sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation.

c) Les garages

Les garages ne peuvent être utilisés que pour garer des véhicules à usage privé, servant au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture de louage (taxi et voiture de location) et de toute voiture servant au transport de marchandises.

Des exceptions peuvent être prévues au règlement d'ordre intérieur dont question ci-après.

Article 3. – Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de «bon père de famille».

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

b) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, l'isolation, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance de l'architecte, l'ingénieur ou le technicien désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux s'il s'agit de travaux effectués pour leur compte personnel et à charge de la copropriété s'il s'agit de travaux pour compte de celle-ci.

En outre, l'autorisation donnée par cette assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte ingénieur ou technicien agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

d) Réunion ou division de lots

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant

à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Il est permis à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif. Dans ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

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

En toutes hypothèses, les travaux devront être surveillés par l'architecte de l'immeuble, et à son défaut, par un ingénieur désigné par le syndic ; les honoraires de cet architecte/ingénieur seront à la charge exclusive du propriétaire faisant effectuer les travaux.

Les travaux devront être effectués de manière à troubler le moins possible la jouissance des occupants de l'immeuble.

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

Lorsque l'assemblée générale décide de travaux de division ou réunion de lots, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée de quatre cinquièmes sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire, sur base du rapport prévu à l'article 577-4 §1er al 2 du code civil.

e) Emménagements – Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

f) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

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

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

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot et expose, par son inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, sans recours préalable à justice, après une mise en demeure adressée par courrier recommandé restée sans suite, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs aux frais du propriétaire en défaut.

deuxième et double



Article 4. - Jouissance des parties communes

a) Principe

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer des parties communes de l'Immeuble dans les limites fixées par le présent règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et/ou l'isolation de l'immeuble.

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

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

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de «bon père de famille».

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

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier. Les parties communes, notamment hall, escaliers, paliers, dégagements, accès et aires de manœuvre aux garages devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, sauf en ce qui concerne, le cas échéant, les vélos, voitures et objets d'enfants, aux endroits à ce spécialement désignés par le conseil de copropriété ou, à défaut, par le syndic.

b) Accès au toit

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

Article 4bis. - Caractéristiques de la jouissance privative et exclusive accordées à un copropriétaire sur une partie commune

Comme précisé dans l'acte de base, la jouissance de jardin est réservée à certains propriétaires qui en ont l'usage privatif et exclusif.

Cette jouissance est assimilée à une servitude, mais pourra être supprimée ainsi que le prévoit l'article 577-7 §1er, 2^oe) du Code civil.

Article 5. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, des portes des caves, des portes ou volet des garages, des fenêtres, des garde-corps, des ciels de terrasses, des persiennes et de toute autre partie de l'immeuble visible de la rue, même en ce qui concerne la peinture.

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

Les travaux de peinture aux façades tant devant que derrière y compris les châssis, ciels de terrasses, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

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

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

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- Les châssis (actuellement en aluminium) ne pourront être remplacés que par des châssis identiques ne nécessitant pas de peinture, sans préjudice à toutes autorisations administratives.

En cas de placement de volets aux étages, ils devront être de couleur blanche.

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

- Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Tranquilité

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et à l'exception des moteurs qui pourraient être nécessaires à l'exploitation du/des commerces du rez-de-chaussée, le cas échéant.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

dixième et dernier feuillet double



- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique; des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots «anti-bruit» efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc.) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

d) Terrasses et balcons

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

Le propriétaire (titulaire d'un droit de jouissance exclusive) n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

La terrasse ou le balcon ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets, détritiques, gardes manger ou linge - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations.

L'usage d'un barbecue est interdit. Une tolérance est cependant admise pour les barbecues électriques sur les balcons arrières, et dans la mesure où leur usage n'occasionne pas de nuisance pour les autres copropriétaires.

Le battage de tapis y est interdit, de même que le nourrissage des animaux.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

e) Jardin à usage privatif

Lorsque l'usage exclusif et perpétuel d'un jardin a été attribuée à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin ou d'objets nécessaires au bon entretien du jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur excessive qui pourrait nuire à la copropriété. L'usage d'un barbecue est autorisé. Par contre, les feux de bois sont interdits.

Il est expressément précisé que :

1° l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé d'usage exclusive revient à l'association des copropriétaires;

2° l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin revient à l'association des copropriétaires;

3° le droit d'usage exclusif ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

f) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité, de placer des enseignes ou réclames sur ou dans le Bâtiment.

Aucune inscription (sauf annonces pour visites ou location) ne peut être placée aux fenêtres et terrasses, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer à côté de la porte d'entrée de l'appartement une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Pour les appartements à usage de bureau ou de profession libérale, il sera permis d'apposer à la porte d'entrée de l'immeuble une plaque professionnelle indiquant le nom et la profession de son titulaire d'un modèle admis par l'assemblée générale.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte peuvent figurer le nom et la profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

g) Location

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

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

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

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

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

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit (personnel ou réel) d'occupation.

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

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

h) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble. Elles ne peuvent être louées qu'à un des occupants d'une partie privative de la résidence.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription. Les échanges entre copropriétaires sont possibles dans les mêmes conditions. Toutefois, il est précisé que toute aliénation ou échange n'entraînera aucun changement dans les quotités afférentes à l'appartement affecté par ces aliénations ou échanges, dans les parties communes à l'ensemble du complexe. Ainsi, un appartement pourrait se retrouver sans cave ou avec plusieurs caves, mais sans impact sur les quotités dudit appartement ainsi lésé ou nanti d'une ou plusieurs caves.

L'éclairage des caves étant branché sur un compteur commun, le bricolage y est interdit, l'usage de ces points lumineux n'étant admis que pour un éclairage normal et passager.

i) Garages

~~Les garages peuvent être vendus ou loués à des propriétaires d'un lot privatif situé dans l'immeuble ou à un tiers~~

~~Les garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.~~

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

~~Sont interdits dans la voie d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion de carburant et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.~~

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

~~Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.~~

~~Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers les garages.~~

~~Il est interdit aux propriétaires de garage de les modifier, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.~~

j) Animaux

Les occupants ne sont pas autorisés à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux ou autres animaux, sauf autorisation spéciale à consentir par le conseil de copropriété s'il en existe ou par le syndic à son défaut.

~~Telle décision ne devra pas être motivée et ne pourra faire l'objet d'aucun recours.~~

~~Le fait de ne pas se conformer à cette décision entraînera pour le contrevenant le paiement d'une somme à déterminer par l'assemblée générale, à titre de dommages-~~

intérêts par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.
L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ce montant.
Tous dégâts ou dégradations causés par ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire.

k) Radiateurs privatifs

Malgré le caractère privatif des radiateurs à l'usage exclusif d'une partie privative, mais il ne peut y être apporté de modifications (suppression ou remplacement par des radiateurs de calibre différent) sans l'accord de l'assemblée générale, prise à la majorité des deux/tiers de la totalité des voix de l'immeuble, cette assemblée fixant les modifications qu'elle déciderait d'apporter, sans préjudice de l'application de l'article 577-2 §10 du Code civil.

Article 6. – Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Les garages et caves ne peuvent servir de dépôt d'essence ou d'huile, ni dépôt de produits chimiques ou de matières dangereuses ou explosives.

A l'exception des carburants des réservoirs des véhicules, il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matière inflammable n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires qu'ils seront tenus de prendre contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 7. – Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants veilleront à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils répareront les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage de l'ascenseur mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

c) Ordures

Les déchets ménagers doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les parties communes des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

CHAPITRE III - Travaux, réparations et entretien

Article 8. – Généralités

L'entretien, les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes.

Article 9. – Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- autres travaux et réparations, indispensables mais non urgents ou non-indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément.
- travaux visant à optimiser l'infrastructure dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications.

Article 10. – Réparations urgentes

Ces travaux affectant les parties communes qu'ils soient imposés par la loi ou conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice du pouvoir du syndic, qui dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

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

Article 11.- Autres réparations et travaux.

Les réparations et travaux indispensables mais non urgents ainsi que les réparations et travaux non-indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément peuvent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Sans préjudice de l'article 577-6 §4 al. 2 du Code civil, ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 12. - Travaux visant à optimiser l'infrastructure dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications.

Dans le cas prévu au § 9 de l'article 577-2 du Code civil, 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.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et si possible une copie par courrier électronique 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 dans l'article 577-2, §10, troisième alinéa du Code civil. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé mentionné au présent alinéa.

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

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

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

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

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

Article 13. - Travaux aux revêtements des terrasses et balcons

Les travaux de renouvellement des revêtements (éléments privatifs) s'ils sont nécessités par des travaux aux éléments communs, devront être effectués sous la surveillance du syndic. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

Article 14. - Nettoyage

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

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers garages, couloirs des caves.

Article 15. - Jardin

Le copropriétaire ayant l'usage exclusif du jardin au rez-de-chaussée doit y effectuer -à ses frais- tous travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations.

A défaut, le syndic pourrait passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, et les frais y relatifs devraient être remboursés pour le copropriétaire défaillant à la copropriété.

Article 16. – Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

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

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE IV - Charges communes

Article 17. – Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

§ 1 Les charges communes sont celles qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes de l'immeuble.

Ces charges sont divisées en charges communes générales et en charges communes spécifiques.

Les charges communes générales incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes. Les charges communes spécifiques incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

§ 2 Sont considérées comme **charges communes générales**:

a) les dépenses de conservation, d'entretien et éventuellement de renouvellement des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;

b) les frais d'administration des choses communes, le salaire ou les frais du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

c) les frais de consommation et les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat d'entretien et de remplacement de matériel et du mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

d) les frais relatifs à la reconstruction éventuelle des murs séparant un lot privatif de locaux communs, même s'ils sont considérés comme mitoyen ;

e) par exception, les frais de renouvellement des revêtements (éléments privatifs) des terrasses et balcons, nécessités par des travaux aux éléments communs. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des balcons ou terrasses en bon père de famille.

f) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

g) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

h) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété;

i) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

§ 3

1. Sont considérées comme des **charges communes spécifiques** :

a) Les charges liées au chauffage central (et à la production d'eau chaude) :

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix étant toutefois spécifié que chaque copropriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans les locaux.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires d'appartements.

Les propriétaires ou occupants qu'ils utilisent ou pas le chauffage central, sont tenus d'intervenir dans les dépenses du chauffage à titre de charges communes à répartir à raison des quotités établies ci-après (garages non compris).

L'assemblée générale peut, en statuant à la majorité des quatre/cinquième des voix, modifier les dispositions du présent article et, à la majorité des trois/quart des voix, modifier certains appareils en vue d'utiliser d'autres combustibles.

Les frais de chauffage, savoir, achat de combustibles, consommation de courant électrique alimentant le brûleur, entretien de celui-ci et de la chaudière, ramonage de la cheminée et tous autres frais intéressant directement la production de chaleur sont à amortir en une saison et sont répartis entre les copropriétaires d'appartements. Les achats de combustibles et leurs paiements sont faits par le syndic.

Les frais de consommation de combustible sont répartis comme suit :

1. détermination du montant total intéressant directement la production de chaleur ;

2. déduction de ce montant des frais production d'eau chaude, qui sont répartis entre chaque appartement proportionnellement à l'eau chaude consommée, déterminée par chaque compteur individuel ;

3. septante-cinq pourcent (75%) du montant restant sont répartis d'après les comptes fournis par la firme chargée de relever les consommations indiquées par chaque calorimètre ;

4. vingt-cinq pourcent (25%) du montant restant sont répartis entre les propriétaires d'appartements proportionnellement aux quotités détenues par ces derniers dans les parties communes générales. Donc, ces frais seront répartis en sept mille quatre cent cinquante-deuxièmes.

Une maison spécialisée pourra être chargée de faire le relevé des compteurs et de la réparation du coût total des frais du chauffage.

Le remplacement des chaudières et autres éléments du chauffage central ainsi que les grosses réparations seront effectuées à frais communs et répartis au pro rata des quotités (garages non compris) dans les parties communes.

Il est fait exception des radiateurs des appartements et leurs canalisations, qui sont des choses privées dont les frais de renouvellement seront supportés par chaque copropriétaire.

b) Les charges liées aux ascenseurs :

Les frais relatifs aux ascenseurs comprenant les frais de fonctionnement, d'entretien et de réparation, sont à charge des seuls propriétaires d'appartements répartis comme suit :

Rez-de-chaussée

Appartement aile gauche : 650

Six cent cinquante/dix millièmes

Appartement aile droite : 350

Trois cent cinquante/dix millièmes

Premier étage :

Appartement aile gauche : 555

Cinq cent cinquante-cinq/dix millièmes

Appartement du centre : 390

Trois cent nonante/dix millièmes

Appartement aile droite : 555

Cinq cent cinquante-cinq/dix millièmes

Deuxième étage :

Appartement aile gauche : 735

Sept cent trente-cinq/dix millièmes

Appartement du centre : 530

— cinq cent trente/dix millièmes

Appartement aile droite : 735

Sept cent trente-cinq/dix millièmes

Troisième étage :

Appartement aile gauche : 920

Neuf cent vingt/dix millièmes

Appartement du centre : 660

Six cent soixante/dix millièmes

Appartement aile droite : 920

Neuf cent vingt/dix millièmes

Quatrième étage :

Appartement aile gauche : 1.105

Mille cent cinq/dix millièmes

Appartement du centre : 790

Sept cent nonante/dix millièmes

Appartement aile droite : 1.105

Mille cent cinq/dix millièmes

TOTAL : dix mille/dix millièmes 10.000

Toutefois, les frais de renouvellement de l'ascenseur et de ses accessoires, sont répartis proportionnellement aux quotités indivises détenues dans les parties communes générales par lesdits appartements. Ces frais seront donc divisés en sept mille quatre cent cinquante-deuxièmes.

c) Sont considérées comme charges communes spécifiques aux vingt-six garages érigés à l'arrière de l'immeuble les dépenses relatives à l'entretien et à la réparation du passage carrossable, de la cour (aire de manœuvre), des murs et vitrages jouxtant ledit passage, ainsi que des parties communes des garages (toitures et murs extérieurs).

Ces charges sont divisées en vingt-six/vingt-sixièmes (26/26èmes), chaque garage représentant un/vingt-sixième.

2. Pour les autres charges spécifiques, seuls les copropriétaires concernés 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. Les décisions sont préparées par une assemblée générale particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur.

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

Article 18. - Chauffage

Chaque appartement est raccordé à la chaudière centrale. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire concerné comme dit ci-dessus.

Article 19. - Eau

Chaque appartement est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis proportionnellement aux quotités détenues par les appartements dans les parties communes générales. Donc, ces frais seront répartis en sept mille quatre cent cinquante-deuxièmes.

Article 20. - Électricité

Chaque appartement est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

La consommation d'électricité pour les usages communs relève d'un compteur spécifique.

Une moitié de la consommation est attribuée aux parties communes (éclairage) l'autre au bon fonctionnement de la chaufferie. Les frais de consommation et de location de ce compteur sont répartis :

- compteur appartements : proportionnellement aux quotités détenues par ces derniers dans les parties communes générales. Donc, ces frais seront répartis en sept mille quatre cent cinquante-deuxièmes.

- compteur ascenseur : les frais seront supportés par les propriétaires des appartements selon la clé de répartition particulière figurant ci-dessus.

Article 21. - Impôts

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

Article 22 - Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) se répartit entre les copropriétaires suivant la formule de la copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 23. - Charges ou Augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire

Toutefois, les frais résultant de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés à sa partie structurelle sont dus au manque d'entretien par le propriétaire du revêtement de la terrasse (élément privatif).

Dans le cas où un copropriétaire serait à l'origine de charges communes ou augmenterait les charges communes par son fait ou pour son compte, il devra supporter seul ces charges ou cette augmentation.

Article 24. – Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires concernée qui décidera de leur affectation.

Article 25. – Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 26. – Cession d'un lot

a) Dans la perspective d'un acte juridique entre vif translatif ou déclaratif de propriété d'un lot

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

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

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

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

b) Obligations du notaire antérieures à l'acte authentique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou au transfert pour cause de mort d'un lot

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

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

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

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

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

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

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

informé par écrit, au moins huit jours à l'avance, le copropriétaire entrant de l'agenda, lieu et date de l'assemblée générale.

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

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

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

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

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation;

4° le notaire instrumentant informe le syndic dans les trente jours de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement, future des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1er, alinéa 2.

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire sortant.

d) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique entre vis translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises aux points a) et b) ci-dessus. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

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

g) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang,

~~Le syndic est tenu, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.~~

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 27. – Fonds de roulement

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

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

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

~~Toutefois, il est loisible au syndic de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.~~

Article 28. – Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciaux

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

En cas de charges communes particulières dues exclusivement par certains copropriétaires en raison de l'usage qu'ils ont seuls de certaines parties communes, il est constitué un fonds de réserve spécial destiné à payer les montants dont ils sont seuls redevables. Les appels de fonds seront décidés par l'assemblée particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur à la majorité absolue des copropriétaires concernées.

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

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

Article 29. – Solidarité - Paiement des charges communes

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, 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 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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

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

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de cinq euros (5^e) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à dix euros (10€) par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement, le tout sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

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

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de dix euros (10€) au premier rappel et de vingt euros (20 €) au deuxième rappel.

L'assemblée générale pourra décider du montant de l'indemnité exigible lors de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant ainsi que du montant forfaitaire des frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

Il est loisible au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de * 2020, soit * points (base 2013).

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

$$\frac{\text{indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

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

Article 30. – Recouvrement des charges communes

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

Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE V - Dispositions générales

Article 31. – Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. 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.

Article 32. – Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic concerné 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 32.- Règlement d'ordre intérieur

a) définition

Il est en outre établi un règlement d'ordre intérieur sous seing privé, contenant 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 577-7, § 1er, 1°, d);

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.

Ce règlement ne pourra jamais déroger aux présents statuts.

b) modification

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

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.

c) opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur 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 :

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 dans lequel sont consignées les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du code civil.

d) règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale concernée, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

DISPOSITIONS FINALES **TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE**

- Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits au bureau de sécurité juridique conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du seize décembre mille huit cent cinquante et un, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

- Le présent acte sera transcrit au Bureau de sécurité juridique de LIEGE 3, et il sera

renvoyé à cette transcription, lors de toutes mutations ultérieures, de tout ou partie du bien objet des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants en leur domicile ou siège social ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile des parties au présent acte.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile des parties au vu de leurs cartes d'identité.

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Les parties déclarent que le notaire les a informées des obligations de conseil impartial à lui imposées par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

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

DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des garage dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives (telles qu'elles résultent des plans annexés à l'acte de base originaire) sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire ou d'une activité commerciale (au rez-de-chaussée); non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

ans objet.

PROJET

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, le vingt-et-un août deux mil vingt, et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

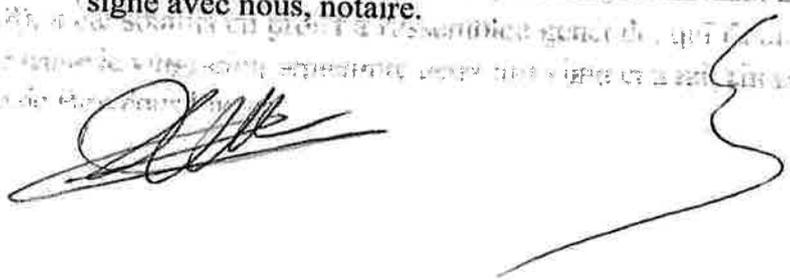
DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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



Waremme, le 26 septembre 2020

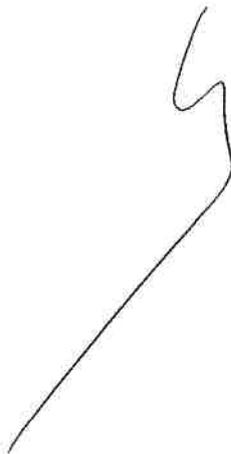
Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 septembre 2020
Résidence J.-S. Bach

1. Pour rappel, la date particulière de cette AG est la conséquence de l'interdiction d'organiser l'AG en juin comme prévu dans les statuts par suite du problème de la Covid 19.
2. La présidence est assurée par Madame Brusselman.
3. Copropriétaires présents ou représentés : Mesdames, Messieurs, Hella, Kempeneers, Bastin, Cardon-Ripeanu, Brusselman, Olivier, Maréchal, Onkelinx-Rademackers, Frison, Philippart, Denil, Burnay, Rolland, Fillieux, Gianotta, Liesens.
L'assemblée peut donc délibérer.
4. Les comptes, certifiés exacts par Madame Brusselman, sont approuvés à l'unanimité. Le syndic en reçoit donc décharge.
5. Après présentation des différents aspects concernant le choix d'un entrepreneur, du type de toiture souhaité et des différents devis reçus par le syndic, l'assemblée a choisi par 18 voix sur 19 (une abstention) l'entreprise Expert toit srl, Boulevard des arts, 84 à 4102 Ougrée-haut. Mandat a été donné au syndic pour prendre contact avec cette entreprise et organiser les travaux. Le syndic préviendra les copropriétaires des modalités pratiques en temps voulu. Le devis s'élève à 35000 EUR pour l'ensemble des travaux, soient 1346,50 EUR par garage. Le syndic joindra un courrier à ce PV pour établir le bilan financier de chaque propriétaire par rapport à ces travaux en tenant compte de l'éventuelle épargne souscrite.
6. Le problème de la tranchée entre le garage 7 de Monsieur et Madame Gillis-Dressen et l'évacuation centrale est reporté à la fin des travaux de remplacement des toitures, l'assemblée souhaitant pouvoir vérifier que le problème d'évacuation des eaux est toujours présent et que les traces d'eau dans les garages 7 et voisins sont bien liées au tuyau enterré et non à la vétusté des toitures. Le syndic est mandaté pour gérer ce problème. Les travaux de toiture étant prévu pour le mois de janvier, ce problème sera à l'ordre du jour de la prochaine AG annuelle de juin 2021.
7. Suite au vote à l'unanimité des copropriétaires présents, mandat est donné au syndic de représenter la copropriété pour la mise à jour des statuts de la copropriété : adoption des nouveaux statuts de l'immeuble (Acte de base, Règlement Général de copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur) pour les mettre en conformité avec la nouvelle loi sur la copropriété entrée en vigueur le 1er janvier 2019, sur base du projet d'acte établi par le notaire Olivier de LAMINNE de BEX à Waremme.
8. Pour la remise en état de l'aire de manœuvre, mandat a été donné au syndic de prendre des renseignements pour la réparation des zones touchées. L'asphalte reste la solution privilégiée. Ce problème sera débattu lors de la prochaine AG.
9. Pour le problème des parlophones en toute fin de vie, mandat a été donné au syndic de prendre contact avec Monsieur Rombouts, électricien habituellement employé dans la résidence pour l'établissement d'un devis et des modalités de remplacement.

10. Pour la remise en état de la façade à rue de la Résidence, il a été décidé de repartir de l'opération menée en 2007 :
- a. Le syndic s'occupe d'acheter deux pots de peinture par appartement, un pour le sol (gris) et un pour le plafond (pierre de France/sable).
 - b. Chaque propriétaire s'engage, dans le mois qui suit l'avis du syndic qu'un pot de peinture spécial sol est à leur disposition à son domicile, de recouvrir ou faire recouvrir par deux couches le sol de leur balcon.
 - c. On laisse le béton évacuer l'humidité qu'il contient.
 - d. Après l'hiver ce seront les plafonds qui pourront être repeints. Le syndic avertira les propriétaires lorsque les pots de peinture seront disponibles. Les propriétaires disposeront là aussi d'un mois pour effectuer ou faire effectuer le travail.
 - e. Les frais seront couverts par le fond de réserve.
11. Il a été décidé que le syndic rappellerait par courrier aux occupants la nécessité du calme après 22h00.
12. Un appel a été fait auprès des propriétaires présents pour le renouvellement du conseil de gestion. Ils peuvent prendre contact avec le syndic

Soyez assurés, Mesdames, Messieurs, Chers Copropriétaires, de mon entier dévouement.

B. Hella
Syndic



REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA RESIDENCE
« RESIDENCE JEAN SEBASTIEN BACH »
SISE A 4300 WAREMME, RUE EDMOND DE SELYS-LONGCHAMPS,
12A

L'association des copropriétaires dénommée « **Association des copropriétaires de la RESIDENCE JEAN SEBASTIEN BACH** », ayant son siège à 4300 WAREMME, rue Edmond de Séllys-Longchamps, 12A, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous numéro 0628.601.867, ici représentée par Monsieur Bernard HELLA, domicilié à 4300 Waremme, rue Edmond de Séllys-Longchamps, 12A/13 (NN : 66.01.02-161.08)

Agissant au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires en sa qualité de syndic dudit immeuble, fonction à laquelle il a été nommé pour une durée de trois ans aux termes de l'assemblée générale ordinaire du quatorze juin deux mil dix-neuf.

EXPOSE PREALABLE:

1/ Aux termes d'un acte de base modificatif reçu par le notaire Olivier de LAMINNE de BEX à Waremme, le huit décembre deux mil vingt, à transcrire, les statuts de l'immeuble suivant décrit ci-après, ont été mis en conformité avec les articles 577-2 à 577-14 du Code civil, tels que modifiés par le titre 6 de la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, entré en vigueur le 1 janvier 2019.

DESCRIPTION

VILLE DE WAREMME - Première division

Un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Jean Sébastien Bach » sis rue Edmond de Séllys-Longchamps, 12A, sur et avec terrain cadastré selon extrait récent de matrice cadastrale section C numéro 0905W6P0000 pour une contenance de quatorze ares soixante-deux centiares (14a 62ca).

2/ En application de l'article 577-4 paragraphe 2, du Code civil le syndic a l'obligation de dresser un nouveau règlement d'ordre intérieur sous seing privé.

3/ Conformément à l'Assemblée générale du vingt-cinq septembre deux mil vingt, les comparants décident de remplacer les statuts actuels de l'Immeuble prédécrit par le texte suivant :

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ACP RESIDENCE JEAN SEBASTIEN BACH

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

Section 1 - Association des copropriétaires

Article 1. – Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile

P H

a) L'association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE JEAN SEBASTIEN BACH », en abrégé « ACP RESIDENCE JEAN SEBASTIEN BACH ».

Elle a son siège dans l'immeuble sis à 4300 WAREMME, rue Edmond de Sélys-Longchamps, 12A. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

L'association élit domicile au domicile ou au bureau du syndic de celle-ci.

Article 2. – Personnalité juridique – Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique depuis la transcription de ses statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétents.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 3. – Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

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

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

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1, et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit au bureau de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétent.

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

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

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de l'acte de clôture de la liquidation.

Article 4. – Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, elle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

Le "fonds de roulement" est 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 et les frais de gérance.

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

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

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

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

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

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

Article 5. – Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis auquel elle se rapporte.

Article 6. – Absence de solidarité entre les copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, 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 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 7. – Actions en justice – Frais

Chaque association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

Section 2 -Assemblées générales des copropriétaires

Article 8. – Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la nomination d'un commissaire aux comptes,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'association des copropriétaires n'est pas valablement représentée par l'assemblée générale, sauf si tous les copropriétaires sont présents ou représentés à l'assemblée générale.

Article 9. – Composition

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

Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne, à condition d'en avertir le syndic, par pli recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée générale. La personne qui accompagne un copropriétaire ne peut pas diriger ou monopoliser la discussion.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce

mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 10. – Procurations - Assistance

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. 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 l'assemblée générale initiale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Article 11. – Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle de l'association « ACP RESIDENCE JEAN SEBASTIEN BACH » se tient la première quinzaine du mois de juin à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 12. – Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Elle indique aussi les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Le syndic concerné doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au

moins un cinquième des quotes-parts dans les parties §§ communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

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. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 577-9 §§ 3 et 4 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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

b) Délais et modes d'envoi

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours-calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

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

f) Frais

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 13. – Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires et 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 doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la

demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous «divers» ne peuvent être valablement votés que si leur objet figurait à l'ordre du jour.

Article 14. – Constitution de l'assemblée

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

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

Article 15. – Présidence – Bureau – Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau.

Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 577-6, §10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 16. – Délibérations

a) Droit de vote

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, §7, 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.

b) Quorum de présence – Deuxième assemblée

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

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

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

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.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale – Unanimité

L'assemblée générale décide :

1. 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 577-4, § 1er/1 ;

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 577-8, § 4, 4° ;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4°, du Code civil;

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.

2. à la *majorité des quatre-cinquièmes* des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs 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;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.

h) sous réserve de l'article 577-9, § 1^{er}, alinéa 6, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires:

a) sur la dissolution de l'association des copropriétaires.

b) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2.

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.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

L'assemblée générale décide également à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au paragraphe 1^{er}, 2^o, h), font défaut.

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.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote sur la même question et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

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

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

1 A

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux – Consultation

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10, §3, 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 577-6, § 1er, 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.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 17. – Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

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

b) Par un copropriétaire

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

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

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

- a. La répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte suite à des modifications apportées à l'immeuble;
- b. Le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

Sauf dans le cas de l'action menée par l'association des copropriétaires contre tous les copropriétaires qui n'ont pas approuvé décision de démolition et reconstruction totale de l'immeuble, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

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

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

Dans le cas de l'action menée par l'association des copropriétaires contre tous les copropriétaires qui n'ont pas approuvé décision de démolition et reconstruction totale de l'immeuble, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

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.

Dans le cas visé à l'article 577-7, § 1^{er}, 2^o, h), et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

En conséquence, aucun acte notarié en exécution de cette décision ne peut donc être passé durant cette période.

c) Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'article 577-10, §4 alinéa 2, 2^o du Code civil, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

d) Par le syndic

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.

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Article 18. – Opposabilité – Information

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au bureau Sécurité Juridique:

1^o 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 paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-

à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12.

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. Tout syndic d'une association partielle a l'obligation de communiquer cette information sans délai au syndic de l'association des copropriétaires principale.

CHAPITRE II - Assemblée particulière

Article 19.- Statut et organisation

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.

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun.

Cette assemblée se réunit au moins un fois l'an durant la première quinzaine du mois de juin sur convocation du syndic.

Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

Pour le surplus, les règles énoncées ci-avant, pour l'assemblée générale des copropriétaires s'appliquent mutadis mutandis à cette assemblée particulière dont le mode convocation, les majorités, l'opposabilité des décisions...

Il est toutefois précisé que les votes émis lors de cette assemblée particulière sont provisoires, sauf si les travaux sont urgents. Les votes définitifs ne seront émis que lors de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de l'association des copropriétaires. Le président ou un autre membre de l'assemblée particulière exposera lors de cette assemblée générale les travaux envisagés afin notamment de permettre aux autres copropriétaires ne disposant pas du droit de vote pour ces travaux de vérifier que ceux-ci ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

CHAPITRE III - Nomination, durée du mandat, pouvoirs et comptes du syndic

Article 20. – Nomination

Le syndic de chaque association concernée est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. À défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires, possédant au moins un-cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité. 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.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article 21. – Révocation – Délégation – Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 22. – Publicité

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

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

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

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

Article 23. – Responsabilité – Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 24. – Pouvoirs

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

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte

distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions légales contraires, 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 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire, ainsi que le cas échéant, le relevé de la mise à jour de toutes les dettes qui seraient couvertes par le privilège immobilier dont dispose l'association des copropriétaires ainsi que l'actualisation des informations dont question à l'article 577-11 §1 du Code civil;

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;

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) du Code civil, 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 des actes qui sont transcrits au bureau de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

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

17° de mettre à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale et 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.

L'assemblée générale statue à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés sur la délégation de pouvoir à consentir au syndic à l'effet de délivrer en cas de cession d'un lot, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Cette assemblée fixe le délai de cette délégation. Celle-ci est indéterminée, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière du Bâtiment et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation commune à l'association partielle dont il dépend, qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires au bon exercice de sa mission.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage – ascenseur – distribution d'eau – enlèvement des immondices – nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le syndic.

Le syndic doit également répartir, entre les copropriétaires, le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes particulières, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 25. – Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le 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.

Article 26. - Comptes annuels du syndic

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

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des 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 ou des fonds de réserve visés aux articles 577-5 § 3 1° et 577-11, § 5 2°, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

Article 27. – Démission – Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration du trimestre civil en cours.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

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

CHAPITRE IV - conseil de copropriété

Article 28. – Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est composé de trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Ils désignent entre eux un président. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci;
- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Le conseil de copropriété peut notifier au syndic de l'association partielle dont il dépend ou à celui de l'association principale, les points dont il demande qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

CHAPITRE V – commissaire aux comptes

Article 32. – Désignation et missions

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

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

Le syndic ne peut pas être commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes aura pour mission de faire un 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 sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

CHAPITRE VI - Assurances-responsabilité dommages à l'immeuble

Article 33. – Généralités

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

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

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

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

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

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

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

Article 34. – Types d'assurances

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

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

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la

tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance du personnel salarié.

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

4° Assurance-responsabilité civile du syndic.

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

5° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

6° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété.

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

Article 35. – Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 36. – Assurances individuelles complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

Article 37. – Primes et surprimes

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

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou

occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

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

Article 38. – Responsabilité des occupants – Clause du bail

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

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

Article 39. – Franchises

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

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

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

3° les propriétaires des parties privatives, au prorata de leur quote-part dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs parties privatives.

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

Article 40. – Sinistres – Procédures et indemnités

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

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

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

privatives, il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au syndic.

4. – Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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

6. – Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

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

Article 41. – Destruction et reconstruction de l'immeuble – Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

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

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

4. – La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix, constatée dans un acte authentique.

5. – Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction ou de remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, 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 à l'article 577-7 paragraphe 3.

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

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

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

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

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

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

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers-expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé dans les quatre mois de la date de leur rapport définitif.

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more complex and stylized, while the one on the right is simpler and more linear.

Règlement d'Ordre Intérieur Résidence Jean-Sébastien Bach

AVIS

Le Règlement d'Ordre Intérieur de la Résidence Jean-Sébastien BACH ne comprend pas d'articles 29, 30 et 31, parce que ces articles concernaient la conciergerie et qu'ils ont été supprimés. On a oublié d'adapter la numérotation des articles suivants en conséquence.

POUR EXPEDITION CONFORME



[Handwritten signature]

Pour l'acte avec n° de répertoire 17723, passé le 8 décembre 2020

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré trente-huit rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Liège 3 le 14 décembre 2020
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 15489.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

PREMIÈRE ANNEXE

Enregistré vingt-six rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Liège 3 le 14 décembre 2020
Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 3936.
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).
Le receveur

DEUXIÈME ANNEXE

Enregistré vingt-six rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Liège 3 le 14 décembre 2020
Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 3936.
Droits perçus: (voir première annexe).
Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Liège 3 le 14 décembre 2020
Réf. 37-T-14/12/2020-10753.
Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)