

Résidence Godefroid Kurth

Acte de base
Règlement général de copropriété
À l'attention des copropriétaires

Table des matières

Acte de base	5
Origine de la propriété	6
Conditions spéciales	7
STATUTS – ACTE DE BASE – REGLEMENT DE COPROPRIETE.....	8
Remarques	9
Chapitre premier - Plans de l'immeuble.....	9
CHAPITRE DEUXIEME - Description du complexe	10
Remarques	14
Servitudes	16
CHAPITRE TROISIEME - Réunion d'appartements ou de studios.....	17
CHAPITRE QUATRIEME - Division du complexe.....	17
Bloc I.....	17
Bloc II	18
Bloc III	18
Bloc I.....	19
Bloc II	19
Bloc III	20
CHAPITRE CINQUIEME - Règles relatives à la vente des biens privatifs à construire.....	23
Paiements	25
Réceptions	25
CHAPITRE SIXIEME - Hypothèque éventuelle	26
CHAPITRE SEPTIEME - Règlement de copropriété.....	26
CHAPITRE HUITIEME - Dispositions diverses	27
Règlement général de copropriété	31
CHAPITRE I - Exposé général	32
ARTICLE UN.....	32
Statut réel de l'immeuble.....	32
Règlement d'ordre intérieur.....	32
ARTICLE DEUX.....	32
ARTICLE TROIS : Parties privées	33
ARTICLE QUATRE : Parties communes	33
Remarques	34
ARTICLE CINQ	35
ARTICLE SIX : Caves.....	36
ARTICLE SEPT : Toitures.....	36
ARTICLE HUIT.....	36
ARTICLE NEUF.....	36
ARTICLE DIX	37
ARTICLE ONZE.....	37
ARTICLE DOUZE	37

ARTICLE TREIZE	37
ARTICLE QUATORZE : Servitudes.....	38
ARTICLE QUINZE	38
SECTION II - Service et administration de l'immeuble	38
ARTICLE SEIZE	38
ARTICLE DIX-SEPT	38
ARTICLE DIX-HUIT : Conseil de copropriété	39
ARTICLE DIX-NEUF : Assemblée générale	39
ARTICLE VINGT	39
ARTICLE VINGT ET UN.....	40
ARTICLE VINGT-DEUX	40
ARTICLE VINGT-TROIS.....	41
ARTICLE VINGT-QUATRE.....	42
ARTICLE VINGT-CINQ.....	42
ARTICLE VINGT-SIX	42
ARTICLE VINGT-SEPT	45
ARTICLE VINGT-HUIT	46
ARTICLE VINGT-NEUF	46
ARTICLE VINGT-NEUF BIS – Actions en justice	46
ARTICLE VINGT-NEUF TER – COMMISSAIRE AUX COMPTES	48
SECTION III - Charges communes.....	48
ARTICLE TRENTE	48
ARTICLE TRENTE ET UN	48
ARTICLE TRENTE-DEUX.....	49
ARTICLE TRENTE-TROIS : Charges communes générales au complexe	49
ARTICLE TRENTE-QUATRE : Charges communes spéciales à chacun des trois blocs de l'immeuble.....	49
ARTICLE TRENTE-CINQ : Frais de gestion et d'entretien	50
ARTICLE TRENTE-SIX : Répartition des frais de chauffage : (par bloc).....	52
ARTICLE TRENTE-SEPT : Réparations.....	53
ARTICLE TRENTE-HUIT : Téléphone.....	53
ARTICLE TRENTE-NEUF	53
ARTICLE QUARANTE : Assurances diverses	54
ARTICLE QUARANTE ET UN : Assurance incendie et reconstruction	55
ARTICLE QUARANTE-DEUX	55
ARTICLE QUARANTE-TROIS	56
ARTICLE QUARANTE-QUATRE	56
ARTICLE QUARANTE-CINQ.....	56
ARTICLE QUARANTE-SIX	56
ARTICLE QUARANTE-SEPT	57
ARTICLE QUARANTE-SEPT BIS - Dissolution - Liquidation	57
SECTION IV : Recettes communes	58
ARTICLE QUARANTE-HUIT	58
ARTICLE QUARANTE-NEUF	58
SECTION IV : Cessions	58
SECTION V : Destination des locaux.....	60
ARTICLE CINQUANTE	60

CHAPITRE III — Règlement d'ordre intérieur	61
SECTION I – Occupation	61
ARTICLE CINQUANTE ET UN	61
ARTICLE CINQUANTE-DEUX.....	61
ARTICLE CINQUANTE-DEUX BIS : Dispositions particulières pour les garages.....	62
ARTICLE CINQUANTE-TROIS : Baux	63
ARTICLE CINQUANTE-QUATRE	63
ARTICLE CINQUANTE-CINQ	63
SECTION 11 - Aspect	63
ARTICLE CINQUANTE-SIX.....	63
SECTION III - Entretien.....	64
ARTICLE CINQUANTE-SEPT	64
ARTICLE CINQUANTE-HUIT	64
SECTION IV - Ordre intérieur	64
ARTICLE CINQUANTE-NEUF	64
ARTICLE SOIXANTE	64
ARTICLE SOIXANTE ET UN : Usage des appareils communs.....	65
SECTION V - Concierge	65
ARTICLE SOIXANTE-DEUX	65
ARTICLE SOIXANTE-TROIS.....	65
ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.....	66
SECTION VI –syndic.....	66
ARTICLE SOIXANTE-CINQ.....	66
ARTICLE SOIXANTE-SIX : Attributions.....	70
ARTICLE SOIXANTE-SEPT : Caisse commune - Fonds de réserve	71
CHAPITRE IV - Dispositions générales.....	73
ARTICLE SOIXANTE-HUIT : Désaccord - Arbitrage	73
ARTICLE SOIXANTE-NEUF	73
ARTICLE SEPTANTE	73
ARTICLE SEPTANTE ET UN	74
ARTICLE SEPTANTE ET UN BIS : Publicité	74
ARTICLE SEPTANTE ET UN TER : Solidarité.....	75
ARTICLE SEPTANTE ET UN QUATER : Déménagement.....	75
ARTICLE SEPTANTE-DEUX.....	75

GODEFROID KURTH
Acte de base

BOULEVARD DE LA
SAUVENIERE 110
4000 LIEGE

L'an mil neuf cent soixante-trois, le vingt-huit mai, Par devant Maître Pierre BRAAS, Notaire à Liège,

Les modifications de l'acte modificatif du 19 mai 1964 du même notaire ont été insérées.

A COMPARU :

La Société Anonyme "ENTREPRISES GENERALES Henri et Gaston GUILLAUME" ayant son siège social à Liège, 70, Quai de Rome, inscrite au Registre du Commerce de Liège sous le numéro 68.930, constituée, sous la raison sociale de « Entreprises Générales Henri GUILLAUME » avec siège social à Lixhe, par acte avenu devant Maître Detienne, notaire à Liège, en date du treize janvier mil neuf cent cinquante et un, dont les statuts ont été publiés aux Annexes du Moniteur belge du vingt-cinq janvier mil neuf cent cinquante et un, sous le numéro 1375, modifiés par acte du même notaire en date du vingt-deux décembre mil neuf cent cinquante et un, publiés aux Annexes du Moniteur belge des sept - huit janvier mil neuf cent cinquante-deux, et par acte du notaire soussigné du trois février mil neuf cent soixante-deux, publié aux dites Annexes le quinze février mil neuf cent soixante-deux, sous le numéro 3119. Ce dernier acte a notamment modifié la dénomination de la Société, qui est devenue "ENTREPRISES GENERALES Henri et Gaston GUILLAUME".

Ici représentée par Monsieur Jean-Henri-Oscar GUILLAUME, entrepreneur, demeurant à Liège, Quai de Rome, 70,

et Monsieur Eugène-Jean-Oger BARON, chef de bureau, demeurant à Liège, rue Saint-Gilles, 384.

Tous deux administrateurs de ladite Société, agissant en vertu des articles 14 et 16 des Statuts sociaux.

Lesquels nous ont tout d'abord exposé :

A. La Société comparante est propriétaire de l'immeuble suivant :

VILLE DE LIEGE

Un terrain étant l'assiette d'un groupe d'immeubles à usage de magasin, bureaux, habitation et ateliers, actuellement démolis, sis Boulevard de la Sauvenière, 110, Thier de la Fontaine et rue du Gymnase, cadastré section E numéro 289/G/2 et partie du numéro 288/Q, d'une superficie mesurée de treize cent trente-deux mètres carrés soixante-cinq décimètres carrés, joignant de devant le Boulevard de la Sauvenière, d'un Côté les consorts LEROY et la Société Anonyme du Manège de la Fontaine, du fond la Société Anonyme Fabrique d'Armes DUMOULIN ET COMPAGNIE, le Thier de la Fontaine, et la rue du Gymnase, et de l'autre côté les consorts HAULT. Ce terrain figure sous liséré vert au plan dressé le vingt-neuf novembre mil neuf cent soixante et un, par Messieurs Jonlet et Cox, géomètres-experts immobiliers, de Liège, plan resté annexé à l'acte d'achat par la Société comparante.

ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ

La Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME", a fait démolir les constructions existantes sur un terrain qu'elle a acquis de la Société Anonyme "Fabrique d'Armes DUMOULIN ET COMPAGNIE" ayant son siège social à Liège, aux termes d'un acte avenu devant le notaire soussigné et Maître Adolphe Detienne, notaire à Liège, le dix-neuf

février mil neuf cent soixante-deux, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-sept février mil neuf cent soixante-deux, volume 1180, numéro 20.

La Société venderesse était elle-même propriétaire de ces immeubles en vertu de l'apport qui lui en avait été fait, par Monsieur Auguste DUMOULIN.

Madame François DUMOULIN-JANSSEN, Monsieur Fernand DUMOULIN et les enfants de Monsieur François DUMOULIN, constaté par acte avvenu devant Maître Detienne, notaire à Liège, substituant Maître Moreau, notaire empêché, le sept avril mil neuf cent huit, publié aux Annexes du Moniteur belge du vingt-cinq avril de la même année, sous le numéro 2494, et transcrit au premier bureau des Hypothèques de Liège, le vingt-sept juin mil neuf cent huit, volume 4860 numéro 69.

CONDITIONS SPÉCIALES

L'acte précité du dix-neuf février mil neuf cent soixante-deux, contient, entre autres, la condition spéciale ci-après reproduite : "Les géomètres, Messieurs Jonlet et Cox, prénommés, ont eu pour mission d'établir la séparation des immeubles vendus par rapport au restant de la propriété de la Société venderesse, selon des plans verticaux, centrés sur les milieux des murs de fondation, en évitant surplomb ou décrochement de part et d'autre. Toutes contestations qui pourraient surgir quant à la délimitation des biens vendus, vis à vis de la Société venderesse, uniquement, seront soumises à l'arbitrage du ou des géomètres acceptés de commun accord entre les parties, et qui ont dressé le plan annexé à l'acte définitif de vente. À leur défaut un arbitre sera choisi de commun accord ou à défaut d'accord il sera désigné par Monsieur le Juge de Paix, à la requête de la partie la plus diligente.

Le ou les arbitres jugeront en amiables compositeurs, sans devoir observer aucune formalité de procédure.

Dans tous les cas, leur décision arbitrale sera susceptible d'appel ou d'opposition.

Tous les frais d'arbitrage et de ses suites, seront à charge de la partie dont les prétentions ont été reconnues mal fondées".

Cet exposé fait, les comparants, en leurs dites qualités, nous ont prié de leur donner acte authentique de ce qui suit :

Sur le terrain constituant l'assiette de l'immeuble prédésigné, la Société Anonyme "ENTREPRISES GENERALES Henri et Gaston GUILLAUME" après démolition des bâtiments existants, a entrepris la construction, à ses risques et périls, d'un complexe à propriétés privatives multiples, qui sera soumis au régime de la copropriété, en exécution des lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze, relatives à la division horizontale de la propriété et à l'indivision permanente.

Ledit immeuble sera dénommé "RESIDENCE GODEFROID KURTH".

Pour faciliter la division du complexe, et dans le but de répartir de la manière la plus équitable, les avantages et les charges de la copropriété, la "RESIDENCE GODEFROID KURTH"

est divisée en trois parties, dénommées BLOC APPARTEMENTS ou I, BLOC STUDIOS ou III et BLOC GARAGES, ou II, auxquels seront rattachés, outre des quotes-parts dans les parties communes affectées à tout le complexe, des parties communes spéciales à chacun de ces blocs.

Il en résulte que les parties communes générales au complexe, seront affectées à l'ensemble des biens privatifs le constituant (BLOCS Appartements, Studios et Garages) tandis que les parties communes spéciales à chacun des trois blocs, seront affectées aux biens privatifs constituant l'un ou l'autre de ceux-ci.

STATUTS – ACTE DE BASE – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de la copropriété.

Ils ne peuvent être modifiés que par décision de l'assemblée générale aux conditions fixées ci-après, suivie d'un acte notarié transcrit.

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

1. la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;
2. les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges;
3. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;
4. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission
5. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

La RESIDENCE GODEFROID KURTH, comprendra, ainsi qu'il découle des plans ci-annexés :

- I. Un bloc "APPARTEMENTS" : à front du Boulevard de la Sauvenière, comprenant :
 - 1° En sous-sol : diverses caves privatives et locaux d'usage commun général et spécial à ce bloc.
 - 2° Au rez-de-chaussée : Entrée, passage couvert, hall d'entrée, sas, escalier et ascenseur, conciergerie et locaux commerciaux, en duplex.

- 3° Aux étages un à cinq inclus : palier, cages d'escaliers et d'ascenseurs, un appartement du type A et un appartement du type B.
- II. Un bloc "GARAGES", au centre du terrain, comprenant :
- 1° en sous-sol : dégagement et aire de manœuvre, rampe d'accès, escaliers, ascenseur et leurs cages, des garages privés.
 - 2° au rez-de-chaussée : cour, aire de manœuvre, dégagement, rampes vers le sous-sol et le premier étage, escaliers, ascenseur et leurs cages, et des garages privés.
 - 3° au premier étage : rampe d'accès, dégagement, aire de manœuvre, escaliers, ascenseur et leurs cages, et des garages privés.
 - 4° aux deuxième et troisième étages : rampe d'accès, dégagement, aire de manœuvre, ascenseur et sa cage, et des garages privés.
 - 5° au quatrième étage : ascenseur et sa cage, dégagement et dix bureaux.
- III. Un bloc "STUDIOS" à front de la rue du Gymnase, comprenant :
- 1° En sous-sol (correspondant au premier étage du bloc II) : diverses caves privatives et locaux d'usage commun spécial à ce bloc, ascenseur et sa cage.
 - 2° Au rez-de-chaussée : deux rampes d'accès vers les garages des deuxième et troisième étages du bloc II, entrée des studios, escaliers, ascenseur, et leurs cages, et deux garages privés.
 - 3° Aux étages un, deux et trois : escalier, ascenseur et leurs cages, dégagement et quatre studios.

Remarques

Il est fait observer :

- A. Que la conciergerie se trouvant au niveau du rez-de-chaussée du bloc I, de même que la totalité du terrain constituant l'assiette du complexe, dépendent des parties communes générales au complexe.
- B. Que les paliers, les escaliers et les ascenseurs avec leurs cabanons, dépendent des parties communes spéciales à l'un ou l'autre bloc de l'immeuble.
- C. Que le magasin du rez-de-chaussée, les appartements du bloc I, les garages et les studios des blocs II et III, constituent des propriétés privatives distinctes, et qu'à chacune d'elle correspondra une quotité déterminée ci-après dans les parties communes soit générales au complexe dont le terrain lui servant d'assise, soit spéciales à l'un ou l'autre bloc.

CHAPITRE PREMIER - PLANS DE L'IMMEUBLE

La Société Anonyme "ENTREPRISES GENERALES Henri et Gaston GUILLAUME" a fait dresser par Monsieur l'Architecte Marcel J. JAMINON, de Liège, les plans du complexe immobilier à édifier.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de l'Administration de l'Urbanisme le dix-huit avril mil neuf cent soixante-deux, sous le numéro 90.416, et de la Ville de Liège, en date du vingt-quatre avril mil neuf cent soixante-deux, sous le numéro 42.470 B.

Ladite Société dépose, pour être annexée aux présentes, une copie des plans dont s'agit, certifiée conforme par leur auteur, savoir :

- 1) plan du sous-sol du complexe par rapport au niveau du Boulevard de la Sauvenière;
- 2) plan du rez-de-chaussée du complexe par rapport au même niveau;
- 3) plan de l'entresol du bloc I et du premier étage du complexe, par rapport au même niveau, figurant notamment le premier sous-sol du bloc III; Il est fait observer que les étages un à cinq du bloc I sont identiques;
- 4) plan du deuxième étage du complexe par rapport au Boulevard de la Sauvenière, figurant notamment les deux garages du bloc III au niveau de la rue du Gymnase;
- 5) plan du troisième étage du complexe;
- 6) plan des flats et bureaux constituant le quatrième étage par rapport au Boulevard de la Sauvenière;
- 7) plan du troisième étage du bloc III par rapport à la rue du Gymnase;
- 8) plan des toitures de l'ensemble du complexe;
- 9) , 10) et 11) : trois plans des façades et des coupes.

CHAPITRE DEUXIEME - DESCRIPTION DU COMPLEXE

Il résulte des plans ci-annexés et du Règlement général de copropriété dont il sera question ci-après, que la "RESIDENCE GODEFROID KURTH" comprendra :

I. Bloc I "APPARTEMENTS"

- a) des parties communes générales à l'ensemble du complexe :
 - 1° tout le terrain servant d'assise au complexe, d'une superficie de treize cent trente-deux mètres carrés, soixante-cinq décimètres carrés.
 - 2° les murs de fondation et d'élévation, formant le périmètre de l'immeuble, à l'exception de la façade des blocs "Appartements", "Garages" et "Studios", qui constitue des parties communes spéciales à chacun de ces trois blocs.
 - 3° Les locaux de la conciergerie, sis dans le bloc "Appartements" et comprenant en sous-sol, la cave numéro douze et au rez-de-chaussée un appartement comportant une salle de séjour, une cuisine, dégagement, salle de bains et débarras.
 - 4° Le local de la cabine à haute tension sis au sous-sol du bloc « Appartements » avec les canalisations principales d'électricité et les gaines de ces canalisations.

- 5° Le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation n'est pas la propriété de l'Administration productrice de fluide.
- 6° Le porche d'entrée occupant une partie du rez-de-chaussée du bloc "Appartements" et donnant accès aux appartements, garages, studios et bureaux.

(acte modificatif du 19 mai 1964)

b) des parties communes spéciales au bloc I

En sous-sol : les locaux des compteurs à gaz, eau et électricité; les dégagements; le local et la machinerie de l'ascenseur; l'ascenseur et sa cage; l'escalier et sa cage; les deux locaux des poubelles; la cave de la chaufferie et la chaufferie; le local du tank à mazout et le tank à mazout; les gaines pour canalisations et conduits de fumée, les descentes des eaux pluviales.

Au rez-de-chaussée : la façade de l'immeuble à appartements à front du Boulevard de la Sauvenière, le sas et le hall d'entrée du bloc d'appartements, avec dégagement; l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage; les gaines pour canalisations et conduits de fumée;

Aux étages un à cinq inclus : l'escalier avec sa cage; l'ascenseur et sa cage; le palier d'accès, les cours avec aéras, ainsi que les gaines pour conduits de fumée, décharges, etc. la façade antérieure de ce bloc.

Au niveau de la toiture : le recouvrement de la toiture, le cabanon de l'ascenseur, les conduits de fumée, et les quatre potences amovibles pour l'emménagement et le déménagement des appartements et magasin.

c) des parties privatives

Au sous-sol : la cave du magasin numérotée onze et les douze caves rattachées aux appartements numérotées un à dix et treize, et quatorze.

Au rez-de-chaussée : le magasin du rez-de-chaussée et de l'entresol, comprenant entrée avec sas, un grand local, dégagement, vestiaire et utilités, et à l'entresol, un autre grand local, escalier intérieur, et sa cage, dégagement, et deux rangements ainsi que deux réserves, un escalier donnant accès direct à la cave numéro onze.

À chacun des étages un à cinq indus :

Un appartement du type A, à gauche face à l'immeuble, d'une superficie d'environ cent trente-sept mètres carrés, comprenant : en façade un grand living avec terrasse, un hall d'entrée avec vestiaire et W.C., un dégagement avec débarras, une cuisine avec bar et balcon sur la cour, un cabinet de toilette avec douche, une salle de bains, et trois chambres à coucher en façade postérieure.

Un appartement du type B, à droite face à l'immeuble, d'une superficie d'environ cent quatorze mètres carrés, comprenant : en façade un grand living avec terrasse, un hall d'entrée avec vestiaire et W.C., un dégagement, une cuisine avec balcon sur cour, un débarras, une salle de bains et deux chambres à coucher en façade postérieure.

II. Bloc II « GARAGES »

- a) des parties communes générales à l'ensemble du complexe, identiques à celles décrites ci-dessus au numéro lia.
- b) des parties communes spéciales au bloc II

Au sous-sol : la rampe d'accès aux garages du sous-sol, les dégagements et aire de manœuvre, l'escalier du sous-sol au rez-de-chaussée, avec sa cage, l'ascenseur allant du sous-sol au rez-de-chaussée, et aux étages de garages et aux bureaux construits sur les garages, avec sa cage.

Au rez-de-chaussée : la voie d'accès du rez-de-chaussée, la rampe d'accès vers le premier étage, les aires de circulation et dégagements vers la cour et vers les escaliers et ascenseur, l'escalier et sa cage; l'ascenseur et sa cage.

Au premier étage : la rampe d'accès au premier étage, l'aire de circulation des voitures, le dégagement, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage, et au premier sous-sol du bloc III, la chaufferie centrale desservant les bureaux du quatrième étage, ainsi que le tank à mazout d'alimentation de cette chaufferie.

Au deuxième étage : la rampe d'accès et de sortie vers le Thier de la Fontaine, et la rue du Gymnase, l'aire de circulation pour les voitures, dégagement, l'ascenseur et sa cage.

Au troisième étage : la rampe d'accès et de sortie vers la rue du Thier de la Fontaine et la rue du Gymnase, l'aire de circulation pour les voitures, le dégagement, l'ascenseur et sa cage.

Au quatrième étage : l'ascenseur avec sa cage, les dégagements, les accès vers les dix bureaux, les gaines pour canalisation et conduits de fumée, le lavatory avec lave-mains et deux W.C.

(acte modificatif du 19 mai 1964)

Au cinquième étage : l'ascenseur avec sa cage, les dégagements, les accès vers les dix bureaux, les gaines pour canalisations et conduits de fumée, le lavatory avec le lave-mains et deux W.C.

Au sixième étage : l'ascenseur avec sa cage, les dégagements, les accès vers les dix bureaux, les gaines pour canalisations et conduits de fumée, le lavatory avec le lave-mains et deux W.C.

Au niveau de la toiture : le revêtement de la toiture, les conduits de fumée, les six potences amovibles pour l'emménagement et le déménagement des bureaux, le cabanon de l'ascenseur.

- c) des parties privatives

Au sous-sol : vingt et un garages numérotés un à vingt et un, pour une seule voiture, et quatre garages pour deux voitures, numérotés vingt-deux à vingt-cinq inclus.

Au rez-de-chaussée : dix-sept garages numérotés un à dix-sept pour une seule voiture, et deux garages pour deux voitures, numérotés dix-huit et dix-neuf.

Au premier étage : dix-neuf garages pour une voiture.

Au deuxième étage : vingt et un garages pour une voiture. Au troisième étage : vingt garages pour une voiture.

Au quatrième étage : dix bureaux, - numérotés un à dix - et à l'usage commun de ces dix bureaux, une toilette avec lave-mains et deux W.C.

(acte modificatif du 19 mai 1964)

Le bureau numéro un du quatrième étage a une superficie de soixante-sept mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés. Chacun des bureaux numéro un des étages cinq et six, a une superficie de cinquante-trois mètres carrés vingt décimètres carrés.

Le cloisonnement de ces bureaux est porté à titre indicatif au plan ci-annexé mais peut être modifié au gré de l'acquéreur.

Les frais d'entretien et de remplacement du matériel de la toilette commune seront supportés par chacun des propriétaires de bureaux au prorata de la superficie de chacun d'eux.

(acte modificatif du 19 mai 1964)

Cinquième étage : dix bureaux numérotés un à dix et à l'usage commun de ces dix bureaux, une toilette avec lave-mains et deux W.C.

Sixième étage : dix bureaux numérotés un à dix et à l'usage commun de ces dix bureaux, une toilette avec lave-mains et deux W.C.

III. Bloc III « STUDIOS »

- a) des parties communes générales à l'ensemble du complexe, identiques à celles décrites ci-dessus au numéro lia.
- b) des parties communes spéciales au bloc III

Au troisième sous-sol : correspondant au sous-sol du Boulevard de la Sauvenière : l'ascenseur et sa cage.

Au deuxième sous-sol : correspondant au rez-de-chaussée du Boulevard de la Sauvenière : l'ascenseur et sa cage, et le sas d'accès.

Au premier sous-sol : correspondant au premier étage du Boulevard de la Sauvenière : la cave chaufferie avec la chaufferie pour les studios du bloc III et la cave chaufferie pour les bureaux du quatrième étage ainsi que des étages cinq et six (acte modificatif du 19 mai 1964) du bloc II; les locaux des compteurs; l'ascenseur avec sa cage; les dégagements; le tank à mazout et son local; l'emplacement du tank à mazout pour la chaufferie centrale des bureaux du bloc II; les gaines pour les canalisations et conduits de fumée et un local pour les poubelles.

Au rez-de-chaussée : correspondant au deuxième étage du Boulevard de la Sauvenière : la façade du complexe de studios, l'escalier et sa cage; l'ascenseur et sa cage; les gaines pour les canalisations et conduits de fumée.

Aux étages un et deux de la rue du Gymnase : dégagement, palier, ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage; les gaines pour les canalisations et conduits de fumée, les façades de ce bloc.

Au troisième étage de la rue du Gymnase : dégagement, palier, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, les gaines pour les canalisations et conduits de fumée, les façades.

Au niveau de la toiture : le recouvrement de la toiture; le cabanon de l'ascenseur, les conduits de fumée et les potences amovibles pour l'emménagement et le déménagement des studios.

c) des parties privatives

Au premier sous-sol, correspondant au premier étage du Boulevard de la Sauvenière : douze caves privées numérotées un à douze et un garage numéroté dix bis (acte modificatif du 19 mai 1964).

Au rez-de-chaussée : deux garages à front du Thier de la Fontaine et de la rue du Gymnase.

À chacun des étages un, deux et trois : trois studios du type A, un studio du type B.

Le studio du type A comprend : un hall d'entrée, une cuisine, une salle ; de bains installée et un grand living avec balcon - superficie : trente-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés.

Le studio du type B comprend : un sas, un hall d'entrée, une cuisine, une salle de bains installée, un grand living avec balcon, une chambre à coucher superficie : cinquante-cinq mètres carrés septante décimètres carrés.

Remarques

- A. En principe, une cave sera rattachée à chacun des appartements, studios, magasin et à huit des dix bureaux.

Toutefois, la Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME", se réserve le droit de ne pas attribuer de cave à certains locaux privatifs, ou d'en attribuer plusieurs au même appartement, studio, magasin ou bureau, ou même d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.

L'affectation de plusieurs caves à un même local privatif, ou l'absence d'affectation de cave à un bien privatif, ne modifie en rien la quotité en copropriété des biens privatifs privés de cave ou dotés de plusieurs caves.

- B. Dans tous les cas où l'usage de l'abri normalement prévu dans chaque immeuble, serait rendu nécessaire, les propriétaires de caves devront les tenir à la disposition du Conseil de Gérance.
- C. Il est fait observer que le garage numéro vingt et un, rattaché au deuxième étage du bloc II et se trouvant au même niveau que les vingt autres, est en fait aménagé dans le bloc III, sous la rampe allant de la rue du Gymnase au troisième étage du bloc II.

- D. La Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME" se réserve le droit de percevoir le prix de la mitoyenneté des murs pignons et de clôture, édifiés ou à édifier sur les limites séparant le terrain, partie commune générale, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société constructrice précitée, de toucher à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME" aura le droit de procéder seule, au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en toucher le prix et d'en délivrer quittance.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes générales était jugée nécessaire ou souhaitable, pour assurer la perfection de l'opération, ils seront tenus de prêter gratuitement leur concours dès qu'ils en seraient requis.

- E. Il est fait observer que les compositions prévues ci-dessus sont celles des appartements, studios et bureaux normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par le constructeur, sous réserve des modifications à la consistance des appartements, studios et bureaux, qui seront apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs qui se présenteront, de telle manière que la quotité afférente à chaque appartement, studio et bureaux ne se trouvera fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

- F. Si un seul acquéreur devient propriétaire de la totalité des garages constitutifs d'un niveau, il acquerra, en outre, et par ce seul fait, la jouissance privative de l'aire de circulation prévue à ce niveau pour les voitures, et pourra donc la modifier comme Il l'entend, mais sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ou d'un architecte désigné par le Conseil de copropriété de l'immeuble. En cas d'acquisition par une même personne de tous les bureaux du bloc II, l'acquéreur aura la jouissance privative des paliers et dégagement de cet étage et pourra les modifier sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou d'un architecte désigné par le Conseil de copropriété.

- G. La construction de la "RESIDENCE GODEFROID KURTH" est régie par le cahier contenant l'état descriptif des parties privatives et des matériaux à employer, la description générale des travaux et la description des parties communes, dressé par Monsieur l'Architecte Marcel J. JAMINON, de Liège; ce cahier n'est pas de statut réel et n'a qu'une utilité temporaire. Un exemplaire de ce cahier, déposé pour minute suivant acte reçu ce jour par le notaire soussigné, sera remis à chaque acquéreur de biens privés, à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans ledit acte.

Ladite construction est soumise en outre à toutes les prescriptions du cahier des charges type de l'Union Professionnelle des Architectes de Liège, éditions de mil neuf cent cinquante-trois et de mil neuf cent cinquante-six.

- H. Sous réserve de l'accord du constructeur, l'architecte de l'immeuble aura le droit, en cours de construction, d'apporter à celui-ci les changements qu'il jugerait nécessaires ou utiles et remplacer certains matériaux par d'autres de qualité égale ou supérieure ou de valeur esthétique équivalente.

Ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble ou d'entraîner, pour les parties privatives, des différences de mesures de plus de deux pour cent.

SERVITUDES

- I. Il est stipulé que la cage d'escalier menant du sous-sol au premier étage du bloc II est grevée d'une servitude réelle et perpétuelle de passage, au profit des propriétaires et usagers de biens privatifs dans le bloc III, et que celle y faisant suite, menant du rez-de-chaussée au troisième étage du bloc III, est grevée de la même servitude au profit des propriétaires et usagers de biens privatifs dans le bloc II.
- II. En principe, huit caves du bloc III sont destinées à être rattachées aux bureaux du bloc II, sans qu'il soit apporté de modifications aux quotités des parties communes générales au complexe ou spéciales aux blocs II et III.

De ce fait, une servitude réelle et perpétuelle de passage pour accéder à ces caves, dont les numéros seront déterminés dans les actes de vente, est créée sur les dégagements du sous-sol du bloc III au profit des bureaux du bloc II auxquels des caves seront effectivement rattachées.

- III. Les deux rampes aménagées dans le bloc III, à partir du niveau du rez-de-chaussée de la rue du Gymnase, sont destinées à permettre l'accès des niveaux de garages constituant les second et troisième étages du bloc II, et à ce titre, grevées d'une servitude réelle et perpétuelle de passage à cet effet, au profit des propriétaires et usagers de ces garages, qui en supporteront seuls les frais d'entretien, par quarantièmes.
- IV. Le tank à mazout et la chaufferie centrale alimentant en calories les bureaux du quatrième étage du bloc II se trouvent dans des locaux communs du bloc II, locaux frappés de servitude réelle à cet effet pour tout le temps où ces installations ou des installations de remplacement existeront dans ces locaux.

Une servitude d'accès pour la surveillance, l'entretien, les réparations ou le remplacement de ces installations, de même que pour le remplissage du tank à mazout, et pour le placement des canalisations nécessaires, est créée sur les parties communes du bloc II au profit des bureaux du bloc III.

La Société Anonyme «"Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME" représentée comme dit est, déclare par les présentes constituer sur le porche d'entrée à front du Boulevard de la Sauvenière, l'aire de manœuvre qui y fait suite et la rampe d'accès au garage du premier étage du bloc II du complexe, le long de la propriété des conjoints Hault, une servitude réelle et perpétuelle de passage pour piétons et tous véhicules au profit de la propriété des conjoints Hault, sise Boulevard de la Sauvenière, 108, à Liège, cadastrée section E numéros 297/N et 297/0, et des constructions qui pourraient y être édifiées par la suite.

Le bénéficiaire de cette servitude reste actuellement dans le patrimoine de la seule Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME" qui se réserve de la céder, si elle le juge opportun, aux propriétaires actuels ou futurs de tout ou partie du dit immeuble 108, Boulevard de la Sauvenière, et ce, sans aucune intervention des copropriétaires de la Résidence Godefroid Kurth.

CHAPITRE TROISIEME - RÉUNION D'APPARTEMENTS OU DE STUDIOS

La réunion d'un appartement ou studio, avec l'appartement ou studio correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur, peut être effectuée, de manière à former un appartement du type DUPLEX; la même faculté existe en ce qui concerne deux appartements ou studios dans le même niveau.

Ces réunions se feront sur avis favorable de l'architecte et du constructeur, suivant les directives du dit architecte, pour autant que l'état des constructions le permette, et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé, étant précisé que les appartements ou studios à réunir, devront appartenir au même propriétaire.

Deux garages d'un même niveau peuvent également être réunis sous les conditions et réserves ci-dessus exprimées. Il en est de même pour les bureaux du bloc II.

CHAPITRE QUATRIEME - DIVISION DU COMPLEXE

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des magasins, appartements, studios, bureaux et garages, constitutifs de l'immeuble, la Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME" déclare opérer la division de la "RESIDENCE GODEFROID KURTH", en parties privatives et en parties communes générales et spéciales.

Ces parties privatives et ces parties communes générales et spéciales, ont été déterminées au chapitre deuxième.

Chaque propriété privative comporte en propriété exclusive, les locaux la constituant et, en copropriété et indivision forcée et permanente, un certain nombre de quotités tant dans les parties communes générales au complexe que dans les parties communes spéciales à chacun des blocs de ce complexe.

Les parties communes générales à l'ensemble du complexe, sont divisées en cent mille/cent millièmes et les quotités de celles-ci, afférentes à chaque propriété privative, sont déterminées forfaitairement de la manière suivante :

BLOC I

(acte modificatif du 19 mai 1964)

Le magasin du rez-de-chaussée avec ses locaux de l'entresol : quatre mille deux cent vingt-cinq/cent millièmes : 4.225/100.000^e

Chacun des appartements du type A (à gauche face à l'immeuble) des étages un à cinq inclus, trois mille cent dix/dix millièmes, soit au total quinze mille cinq cent cinquante) cent millièmes..... 15.550/100.000^e

Chacun des appartements du type B (à droite face à l'immeuble) des étages un à cinq inclus, deux mille dix cent douze/cent millièmes, soit au total treize mille soixante/cent millièmes : 13.060/100.000^e

Total : trente-deux mille huit cent trente-cinq/cent millièmes 32.835/100.000^e

BLOC II

Les garages numéros un à vingt et un du sous-sol numéros un à dix-sept du rez-de-chaussée, numéros un à dix-neuf du premier étage, numéros un à vingt et un du deuxième étage et numéros un à vingt du troisième étage, deux cent quatre-vingt-cinq/cent millièmes, soit au total vingt-sept mille neuf cent trente/cent millièmes :..... 27.930/100.000^e

Les garages numéros vingt-quatre et vingt-cinq du sous-sol, numéros dix-huit et dix-neuf du rez-de-chaussée : cinq cent soixante-neuf/cent millièmes, soit au total deux mille deux cent septante-six/cent millièmes :..... 2.276/100.000^e

Les garages numéros vingt-deux et vingt-trois du sous-sol : trois cent quatre-vingt-six/cent millièmes, soit au total sept cent septante-deux/cent millièmes : 772/100.000^e

Le bureau numéro un du quatrième étage, mille trois cent vingt-six/cent millièmes : 1.326/100.000^e

Chacun des bureaux numéro un du cinquième et du sixième étage, mille quarante-six/cent millièmes, soit au total deux mille nonante-deux/cent millièmes : 2.092/100.000^e

Chacun des bureaux numéros deux, trois, quatre et cinq des quatrième, cinquième et sixième étages, huit cent nonante/cent millièmes, soit au total dix mille six cent quatre-vingts/cent millièmes : 10.680/100.000^e

Chacun des bureaux numéro six des quatrième, cinquième et sixième étages, quatre cent nonante et un/cent millièmes, soit au total mille quatre cent septante-trois/cent millièmes..... 1.473/100.000^e

Chacun des bureaux numéros sept, huit, neuf et dix des étages quatre, cinq et six, sept cent neuf/cent millièmes, soit au total huit mille cinq cent huit/cent millièmes 8.508/100.000^e

Total : cinquante-cinq mille cinquante-sept/cent millièmes..... 55.057/100.000^e

BLOC III

Le garage numéro dix bis au premier sous-sol : deux cent quatre-vingt-cinq/cent millièmes :..... 285/100.000^e

Chacun des deux garages du rez-de-chaussée, trois cent six/cent millièmes, soit au total six cent douze/cent millièmes : 612/100.000^e

Chacun des studios du type A des étages un, deux et trois : neuf cent dix-huit/cent millièmes, soit au total huit mille deux cent soixante-deux/cent millièmes : 8.262/100.000^e

Chacun des studios de type B des mêmes étages : neuf cent quatre-vingt-trois/cent millièmes, soit au total deux mille neuf cent quarante-neuf/cent millièmes : 2.949/100.000^e

Total : douze mille cent huit/cent millièmes : 12.108/100.000^e

Les parties communes spéciales afférentes à chaque propriété privative des trois blocs du complexe, sont divisées, par bloc, en cent mille/cent millièmes, et les quotités de celles-ci sont déterminées forfaitairement de la manière suivante :

BLOC I

Le magasin du rez-de-chaussée avec ses locaux de l'entresol, douze mille six cents/cent millièmes 12.600/100.000^e

Chacun des appartements du type A des étages un à cinq inclus, neuf mille cinq cents/cent millièmes, soit au total quarante-sept mille cinq cents/cent millièmes 47.500/100.000^e

Chacun des appartements du type B, des étages un à cinq inclus, sept mille neuf cent quatre vingts/cent millièmes, soit au total trente-neuf mille neuf cents/cent millièmes 39.900/100.000^e

TOTAL : CENT MILLE/CENT MILLIEMES 100.000/100.000^e

BLOC II

Les garages numéros un à vingt et un du sous-sol numéros un à dix-sept du rez-de-chaussée, numéros un à dix-neuf du premier étage, numéros un à vingt et un du deuxième étage et numéros un à vingt du troisième étage, chacun cinq cent treize/cent millièmes, soit au total cinquante mille deux cent septante-quatre/cent millièmes : 50.274/100.000^e

Les garages numéros vingt-quatre et vingt-cinq du sous-sol, numéros dix-huit et dix-neuf du rez-de-chaussée : mille trente/cent millièmes, soit au total quatre mille cent vingt/cent millièmes : 4.120/100.000^e

Les garages numéros vingt-deux et vingt-trois du sous-sol : sept cent quarante/cent millièmes, soit au total mille quatre cent quatre-vingts/cent millièmes : 1.480/100.000^e

Le bureau numéro un du quatrième étage, deux mille quatre cent vingt-deux/cent millièmes : 2.422/100.000^e

Chacun des bureaux numéros un des étages cinq et six : mille neuf cent vingt-cinq/cent millièmes, soit au total trois mille huit cent cinquante/cent millièmes : 3.850/100.000^e

Chacun des bureaux numéros deux, trois, quatre et cinq des étages quatre, cinq et six : mille six cent vingt-sept/cent millièmes, soit au total dix-neuf mille cinq cent vingt-quatre/cent millièmes : 19.524/100.000^e

Chacun des bureaux numéro six des étages quatre, cinq et six : neuf cent et deux/cent millièmes, soit au total deux mille sept cent et six/cent millièmes : 2.706/100.000^e

Chacun des bureaux numéros sept, huit, neuf et dix des étages quatre, cinq et six : mille trois cent et deux/cent millièmes, soit au total quinze mille six cent vingt-quatre/cent millièmes : 15.624/100.000^e

Total : cent mille/cent millièmes : 100.000/100.000^e

BLOC III

Le garage dix bis au premier sous-sol : mille quatre cent vingt-deux/cent millièmes : 1.422/100.000^e

Chacun des deux garages du rez-de-chaussée : deux mille cinq cent nonante et un/cent millièmes, soit au total cinq mille cent quatre-vingt-deux/cent millièmes : 5.182/100.000^e

Chacun des studios du type A : sept mille six cent quatre-vingt-quatre/cent millièmes, soit au total soixante-neuf mille cent cinquante-six/cent millièmes : 69.156/100.000^e

Chacun des studios du type B : huit mille quatre-vingts/cent millièmes, soit au total vingt-quatre mille deux cent quarante/cent millièmes : 24.240/100.000^e

Total : cent mille/cent millièmes : 100.000/100.000^e

(Acte modificatif du 19 mai 1964)

Remarques

- 1) Il est fait observer qu'aux termes de l'acte de base, aucune quotité dans les parties communes ne sont rattachées aux caves privatives et que d'un local privatif peut dépendre une ou plusieurs caves sans modification dans les parties communes afférentes à ce local privatif, et aussi que contrairement à ce qui est dit au titre Remarques sous A à l'acte de base, aucune cave n'est rattachée aux bureaux.
- 2) L'évacuation des eaux pluviales de tout le complexe s'effectuera directement dans l'égout communal et les tuyaux de descente des eaux munis d'étrangleurs afin d'éviter tout engorgement dudit égout, ceci à la suite de la suppression du réservoir d'eau de pluie comme dit ci-avant.
- 3) En cas d'acquisition par une même personne de la totalité des bureaux constitutifs d'un niveau du bloc II (quatrième, cinquième ou sixième étages), l'acquéreur aura la jouissance privative des paliers et dégagements de cet étage et pourra les modifier sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou d'un architecte désigné par le conseil de copropriété.
- 4) « Les plans du sous-sol, rez-de-chaussée, premier, second, troisième et quatrième étages du complexe garages et bureaux ou bloc II comportaient un mur séparant les dégagements des deux ascenseurs ; que ce mur est supprimé et que les deux

ascenseurs desserviront ensemble les deux blocs II et III contigus : de ce chef, l'ascenseur du bloc II est affecté à titre de servitude réelle et perpétuelle au service des propriétaires ou occupants du bloc III et l'ascenseur du bloc III qui atteint le niveau supérieur des bureaux est également affecté à titre de servitude réelle et perpétuelle à l'usage des propriétaires et occupants du bloc II ».

« Que les modifications ci-avant déterminées entraînent nécessairement des modifications dans la répartition des quotités dans les parties communes générales à l'ensemble du complexe et spéciales à chaque bloc rattachées à chaque bien privatif... ».

Toutefois, après la modification par acte du 19 mai 1964, il s'est avéré que la gestion des charges demeuraient très compliquées en ce qui concernaient les blocs II et III, qui comportaient chacun des garages et des zones habitables, alors que dans chaque bloc, chaque zone de garage avait par exemple un compteur distinct de celui des zones habitées : globalement, on pouvait dire que chaque zone de garage était « isolable » dans chaque bloc par rapport aux zones habitables desdits bloc.

Il a donc été décidé en assemblée générale de rationaliser la gestion : partant :

- du même constat que celui fait dans les actes de 1964 modificatifs que « *les plans du sous-sol, rez-de-chaussée, premier, second, troisième et quatrième étages du complexe garages et bureaux ou bloc II comportaient un mur séparant les dégagements des deux ascenseurs ; que ce mur est supprimé et que les deux ascenseurs desserviront ensemble les deux blocs II et III contigus* » et que les utilisateurs du bloc II pouvait utiliser l'ascenseur du bloc III et que ceux du bloc III pouvait utiliser celui du bloc II
- d'un autre constat qu'il y avait des garages dans les blocs II et III
- d'un autre constat qu'il y avait des zones d'habitation dans les blocs II et III

les copropriétaires ont décidé :

1/ de ne plus parler de bloc II et de bloc III, mais :

- d'un bloc STUDIOS ET BUREAUX ne regroupant plus que tous les studios et bureaux des anciens blocs II et III
- d'un bloc GARAGES ne regroupant plus que tous les garages des anciens blocs II et III

2/ en conséquence, les quotités dans les parties communes générales au complexe étaient redistribuées autrement pour les blocs II et III, soit 67.165 quotités :

- bloc I : elles restaient inchangées par rapport à l'acte modificatif de 1964 :
32.835 /100.000 èmes de quotités

- bloc STUDIOS ET BUREAUX : changées par rapport à l'acte modificatif de 1964 : 35.290 /100.000 èmes de quotités au lieu de 55.057 /100.000 èmes de quotités

- bloc GARAGES : changées par rapport à l'acte modificatif de 1964 : 31.875 /100.000 èmes de quotités au lieu de 12.108/100.000 èmes de quotités

On a toujours des 100.000 èmes de quotités, et toujours 67.165 quotités pour les blocs autres que le bloc I

3/ dès lors, l'article 35 C du règlement de copropriété *traitant des frais concernant les blocs des ascenseurs* », modifié en 1964 doit se lire

BLOC 1 : Le paiement des frais d'entretien et de consommation de l'ascenseur de ce bloc et le remplacement des pièces ou même total, de celui-ci, incombent aux propriétaires d'appartements et magasin proportionnellement à leur part dans les choses et parties communes spéciales à ce bloc de la résidence. INCHANGE

BLOC STUDIOS ET BUREAUX et GARAGES : les frais d'entretien et de consommation des deux ascenseurs desservant ces deux blocs, seront supportés par les propriétaires de biens privatifs dans ces deux blocs en proportion de leurs droits dans les parties communes générales cumulées à l'ensemble STUDIOS BUREAUX GARAGES. ... »

A l'assemblée générale du 10 janvier 2012, il fut acté (pièce 4) au point 5 :

« 5. TRAVAUX A REALISER AUX ASCENSEURS – MODERNISATION ET MISE EN CONFORMITE (obligation légale au 01/01/2013) – DECISION, MODE D'IMPUTATION DES TRAVAUX, MODE DE FINANCEMENT.

Le syndic détaille la situation de la législation en la matière ainsi que les contacts pris entre le syndic des copropriétaires et le ministre MARNEFFE.

Il précise que cinq entreprises ont été contactées pour remettre prix suivant différentes variantes. Quatre ont remis prix et le syndic détaille ces prix et les variantes (voir annexe 1).

Après un important échange de vues, l'assemblée décide à l'unanimité ce qui suit :

Les travaux seront confiés à la Sté PREGALDIEN, dans la version suivante : trois nouveaux ascenseurs, nouvel habillage de cabines en inox et modules GSM.

En ce qui concerne l'ascenseur du bloc 1, un cuvelage sera envisagé.

Le syndic adressera le renon à la Sté KONE.

Mode d'imputation des travaux : *le syndic signale que, historiquement, la répartition des frais d'ascenseurs est établie comme suit :*

- *Bloc 1 : un ascenseur.*

- *Blocs 2 et 3 : les deux autres ascenseurs, répartis au prorata des quotités de chaque bloc, soit :*

Bloc studios et bureaux : 35.290 quotités

Bloc garages : 31.875 quotités

Or, les statuts de la copropriété prévoient qu'un ascenseur doit être imputé au bloc GARAGES et un ascenseur doit être imputé au BLOC STUDIOS ET BUREAUX.

La décision historiquement prise était motivée, semble-t-il, par le fait que les deux ascenseurs en question ne sont pas installés dans des locaux séparés mais bien dans une même gaine et qu'ils sont pris indifféremment et par le fait que bon nombre de propriétaires de garages n'utilisent pas l'ascenseur.

Le syndic demande à l'assemblée s'il est autorisé à continuer cette répartition historique dans le cadre des travaux de mise en conformité et de modernisation.

Après échange de vues, l'assemblée décide à l'unanimité ce qui suit : la répartition historique continuera à être appliquée car les copropriétaires estiment qu'elle est la plus équitable ».

Le Juge de Paix du 2^{ème} Canton de Liège dans son jugement du 27 février 2014 a refusé de modifier les quotités et le mode de répartition des charges.

CHAPITRE CINQUIEME - RÈGLES RELATIVES À LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS À CONSTRUIRE

Le complexe à ériger par la Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME" est destiné à la vente par biens privatifs tels qu'ils ont été déterminés ci-avant, chacun de ceux-ci possédant une quote-part dans le terrain et les parties communes générales et spéciales.

Ladite société procédera donc à la vente soit des biens privatifs construits et parachevés, soit des biens privatifs à construire ou en cours de construction.

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

- A. le contrat de vente sera conclu au moment où l'amateur acquerra de la société anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME" les quotités du sol afférentes au bien privatif choisi;
- B. la détermination exacte des biens privatifs acquis sera faite à ce moment ; seront notamment précisées, les modifications éventuelles intérieures des biens privatifs acquis ou relatives à l'incorporation de plusieurs biens privatifs en un seul, sous les conditions prévues au Règlement général de copropriété;
- C. le prix de vente du bien privatif, comprenant le coût de la construction et du parachèvement, peintures et honoraires d'architectes compris, tant de la quote-part des parties communes générales et spéciales y afférentes, que de ces parties privatives, sera également fixé à ce moment; Il constituera un forfait absolu.

L'acquéreur contractant en cours de construction, devra payer, lors de la signature de l'acte authentique d'achat, la contrevaletur des travaux déjà exécutés à ce moment

concernant le bien acquis, en même temps que le prix de la quotité de terrain y attachée.

- D. La société anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME", devra construire, ce à quoi ses représentants prénommés, es dite qualité, s'engagent expressément, au minimum sur la base du cahier descriptif établi par Monsieur l'Architecte Marcel J. JAMINON, prénommé, et de la description faite par lui des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.

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

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

En outre, la dite construction est également soumise à toutes les prescriptions du cahier des charges type de l'Union Professionnelle des Architectes de Liège, éditions de mil neuf cent cinquante-trois et de mil neuf cent cinquante-six.

- E. La Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME" s'engage, dès maintenant, y obligeant solidairement et indivisiblement ses ayants droit et ayants cause, à construire et parachever la "RESIDENCE GODEFROID KURTH" suivant les plans et cahier susvisés, et à achever les travaux au plus tard le trente et un mars mil neuf cent soixante-quatre.

À l'expiration de ce délai, tous les travaux seront entièrement terminés et l'immeuble nettoyé de fond en comble.

Toutefois, le délai d'achèvement sera prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure : la grève générale ou partielle, le lock out, la guerre, les troubles, les pluies persistantes, les gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur. Le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance des travaux supplémentaires qui auront été demandés au constructeur.

- F. Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et la Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME" prénommée, laquelle se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.
- G. Pendant le cours de la construction, les acquéreurs de biens privés auront, à l'égard de la Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME" entrepreneur général, les mêmes droits et obligations que tout MAITRE DE L'OUVRAGE.

En conséquence, notamment :

- a) les taxes de bâtisse éventuelles seront considérées comme des obligations communes et à charge de chacun des maîtres de l'ouvrage, dans la proportion de ses droits dans les parties communes générales;
- b) les maîtres de l'ouvrage auront, vis-à-vis des tiers, la même responsabilité que tout maître de l'ouvrage faisant bâtir sur son propre fonds; mais dans leurs rapports entre eux, ils seront tenus de contribuer aux charges qui peuvent en résulter, dans la même proportion que celle de leurs droits dans les parties communes;
- c) il n'y aura aucune solidarité entre les co-constructeurs vis à vis de l'entrepreneur général, pour les obligations découlant de leur contrat d'entreprise.
- d) les ayants droit et successeurs à tous titres du maître de l'ouvrage, seront tenus solidairement et indivisiblement, vis à vis des copropriétaires, des obligations contractées envers l'entreprise.
- e) la cessation de l'activité de l'entrepreneur général, qu'elle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu; ses ayants droit, ayants cause et successeurs à tous titres devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

PAIEMENTS

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

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

RÉCEPTIONS

Les réceptions seront faites par l'architecte de l'immeuble en présence des trois délégués des copropriétaires (un par bloc) pour les parties communes générales, en présence du délégué de chaque bloc intéressé pour les parties communes spéciales et en présence du propriétaire ou de son mandataire pour les parties privatives. La réception définitive devra être effectuée dans les six mois, au plus tard, de la réception provisoire.

L'occupation des biens privatifs ne pourra se faire avant la réception provisoire de ceux-ci, sauf à l'acquéreur à dégager l'architecte et la société anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME", de toutes responsabilités, pour troubles de jouissance ou autres.

Cette occupation prématurée vaudra de plein droit acceptation pure et simple de la réception provisoire.

Ne pourront être considérés comme entravant une réception, la nécessité de retouches à l'un ou à l'autre élément, ou le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants.

Les peintures intérieures des appartements ou studios et la décoration des murs et plafonds, doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité de ces locaux.

Au moment de la mise à disposition de ceux-ci, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits soient constatées, après un laps de temps plus ou moins long. À la réception définitive, ces fissures sont corrigées par le constructeur.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris les plafonds et papiers peints, ne peut être mise à charge du constructeur lors de cette réception définitive. Il est donc conseillé aux futurs acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant la réception définitive.

Pour le cas où des retouches devraient être faites, le procès-verbal de réception définitive sera remplacé par un procès-verbal de réception provisoire, mentionnant les manquants, et la réception définitive sera acquise par l'exécution correcte des travaux restant à effectuer, ce dont l'architecte de l'immeuble, Monsieur JAMINON, dressera le contrat.

CHAPITRE SIXIEME - HYPOTHÈQUE ÉVENTUELLE

Si, au cours de la construction, un acquéreur de bien privatif contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien acquis par lui privativement avec les quotités de parties communes y afférentes, Il devra être stipulé dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement, et à due concurrence, au paiement de toutes sommes dues pour la construction, et il devra en être donné délégation à la Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME". Celle-ci sera autorisée à recevoir directement les fonds alloués à l'emprunteur, au fur et à mesure des exigibilités. Elle devra affecter exclusivement ces versements au paiement des travaux effectués ou à effectuer pour le dit emprunteur, à l'exception toutefois du solde du prix de vente, qui sera payable lors de la réception provisoire, ou postérieurement, conformément aux stipulations de l'acte authentique de vente.

CHAPITRE SEPTIEME - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Réitérant leur volonté que chacune des propriétés privatives avec les locaux en sous-sol en dépendant, dont se composera la "RESIDENCE GODEFROID KURTH", forme une propriété privative distincte, dont il puisse être disposé séparément, à titre gratuit ou onéreux, les représentants de la Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME" en leur dite qualité, ont établi et déposent, pour être annexé au présent acte, avec lequel il formera un tout, le Règlement général de copropriété de la Résidence.

Ce règlement général de copropriété comporte :

- 1) Le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et, éventuellement la transformation ou, en cas de sinistre, la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler, sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modifications que par décisions de l'assemblée générale des copropriétaires aux conditions légales de quorum et de vote.

Ce statut sera opposable à tous, par sa transcription à la Conservation des Hypothèques.

- 2) Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais suit son sort.

S'il était décidé d'établir un règlement d'ordre intérieur au sens strict du terme (c'est-à-dire ne contenant que des dispositions de détail), il pourrait être établi par acte sous seing privé.

Dans ce cas, ainsi que celui de toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes

1. en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des procès-verbaux des assemblées générales ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;
2. en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

CHAPITRE HUITIEME - DISPOSITIONS DIVERSES

- A. Tous les copropriétaires de la "RESIDENCE GODEFROID KURTH", devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux appartements, magasin, bureaux, studios et garages dont ils se réservent l'entière et exclusive propriété, et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes générales au complexe ou spéciales à l'un ou l'autre bloc de l'immeuble.

Cette RENONCIATION entraîne, par voie de conséquence, la division de la "RESIDENCE GODEFROID KURTH", en parties communes ou d'usage général au complexe, en parties communes spéciales à l'un ou l'autre bloc de l'immeuble, et en parties privatives.

La cession dont s'agit, indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale est faite à titre onéreux moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

B. Construction d'étages supplémentaires

La Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME" à Liège, se réserve, si la Ville de Liège et les autorités administratives compétentes donnaient leur autorisation à ce sujet, d'augmenter le nombre des étages de l'un ou l'autre bloc du complexe objet des présentes.

Dans ce cas, il est stipulé dès à présent et pour lors :

- A. Que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété générale de la Résidence ou dans les parties communes spéciales au bloc intéressé, telles que ces quotités sont déterminées au présent acte de base, seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes relatives à chacune de ces propriétés.
- B. Que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas en tout cas la division en cent mille/cent millièmes des parties communes à l'ensemble du complexe ni des parties communes spéciales au bloc intéressé; elle entraînera seulement une modification par voie de réduction proportionnelle des quotités afférentes à chaque propriété privative intéressée dans la copropriété générale et dans la copropriété du bloc intéressé, réduction que la Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME" se réserve exclusivement le droit de fixer.
- C. Que les quotités des propriétés privatives dans la copropriété générale et dans la copropriété spéciale au bloc intéressé, seront, en ce cas, révisées et souverainement fixées par la Société Anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston Guillaume", qui se réserve exclusivement ce droit, dans l'acte authentique qui constatera définitivement le nombre d'étages de l'immeuble et les modifications apportées par voie de conséquence au statut immobilier.
- D. Que les copropriétaires à l'époque de ces modifications, auront l'obligation d'apporter, à première demande qui leur en sera faite par le constructeur, leur concours à cet acte et qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété, n'entraînera pas de modifications quelconques, soit en plus soit en moins, des prix payés par les copropriétaires lors de leurs acquisitions.

E. FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes sont fixés à un franc par cent-millième dans les parties communes générales de l'immeuble, tant pour les appartements que pour le magasin, les studios, les garages et les bureaux.

F. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège social, Quai de Rome, 70 à Liège.

G. DISPOSITIONS FISCALES

Le notaire soussigné déclare avoir donné lecture aux parties de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.

H. PERSONNALITE JURIDIQUE

Art. 577-5 du code civil

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

- 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;*
- 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.*

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

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

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

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

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

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

I. L'INDIVISION COMPREND PLUS DE 20 LOTS.

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

J. LES DISPOSITIONS DE LA LOI SONT IMPERATIVES.

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

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude.

Lecture faite, les représentants de la société anonyme "Entreprises Générales Henri et Gaston Guillaume" ont signé avec Nous, Notaire.

GODEFROID KURTH

Règlement général de copropriété

*BOULEVARD DE LA
SAUVENIERE 110
4000 LIEGE*

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

ARTICLE UN

Faisant usage de la faculté prévue les articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 du Code civil (lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze) la Société Anonyme "ENTREPRISES GENERALES Henri et Gaston GUILLAUME", représentée par deux de ses Administrateurs, Messieurs Henri GUILLAUME et Gaston GUILLAUME, de Liège, agissant au nom des futurs propriétaires, ont établi, ainsi qu'il suit, le Règlement général de Copropriété de la "RESIDENCE GODEFROID KURTH" réglant tout ce qui concerne la division du complexe, la conservation, l'entretien, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun.

Ce Règlement est composé du statut réel de l'immeuble et du Règlement d'Ordre intérieur.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un appartement, magasin, studio, bureau ou garage, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants droit et ayants cause prennent l'engagement de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

STATUT RÉEL DE L'IMMEUBLE

Ses dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs.

Elles seront opposables aux tiers, par le fait de leur transcription au Bureau des Hypothèques compétent.

Elles sont immuables, à défaut de décision de l'assemblée générale aux conditions légales de quorum et de vote.

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Il est, en outre, établi un Règlement d'ordre intérieur dans le but de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance du complexe immobilier et aux détails de la vie en commun.

Ce Règlement n'est pas de statut réel, mais suit son sort.

ARTICLE DEUX

La "RESIDENCE GODEFROID KURTH" comporte des parties privées dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, des parties communes générales dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires du Complexe, et des parties communes spéciales à l'un ou à l'autre bloc du bâtiment, lesquelles appartiendront indivisément à tous les copropriétaires de l'un ou l'autre bloc - à chacun pour une fraction ci-après déterminée.

Les parties privées sont dénommées : appartements, studios, magasin, garages et bureaux.

ARTICLE TROIS : Parties privées

Les parties privées ou privatives sont les appartements, le magasin commercial, les studios, les caves, les garages, et les bureaux.

Chaque propriété privative comprend : ses parties constitutives et, notamment : les planchers, parquets ou revêtements avec leur isolation; les cloisons intérieures non portantes; les portes, fenêtres, volets, persiennes et garde-corps; les portes palières, les portes d'entrée des caves, les volets des garages, les canalisations intérieures, les installations sanitaires, et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente, les installations de chauffage central intérieures à chaque bien privatif, les plafonnages, les terrasses ou balcons avec le revêtement de leur sol et les garde-corps métalliques, la surface intérieure des murs séparant les biens privatifs entre eux ou d'avec les paliers, les installations électriques et de gaz depuis les compteurs particuliers de la Ville et les conduites d'eau et les compteurs à l'intérieur du bien privatif.

EN GENERAL, est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un appartement, magasin, studio, bureau, garage ou cave et/ou qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, même ce qui se trouve à l'extérieur, mais à leur usage exclusif.

ARTICLE QUATRE : Parties communes

A. Parties communes générales au complexe

Sont réputées parties communes générales au COMPLEXE, tout entier :

- 1) Tout le terrain servant d'assise au complexe, d'une superficie de treize cent trente-deux mètres carrés soixante-cinq décimètres carrés.
- 2) Les murs de fondations et d'élévation formant le périmètre de l'immeuble, à l'exception de la façade des blocs "Appartements", "Garages", et "Studios" qui constituent des parties communes spéciales à ces blocs.
- 3) Les locaux de la conciergerie sis dans le bloc « Appartements », et comprenant en sous-sol, la cave numéro douze, et au rez-de-chaussée, un appartement comportant une salle de séjour, une cuisine, dégagement, penderie, salle de bains et débarras.
- 4) Le local de la cabine à haute tension sis au sous-sol du bloc "Appartements" avec les canalisations principales d'électricité et les gaines de ces canalisations.
- 5) Le transformateur d'énergie électrique et son équipement si cette installation n'est pas la propriété de l'administration productrice du fluide.
- 6) Le porche d'entrée occupant une partie du rez-de-chaussée du bloc "Appartements" et donnant accès aux appartements, aux garages, aux bureaux et studios.
- 7) Le réservoir à eau de pluie aménagé au sous-sol du même bloc.

EN GENERAL, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires de l'un ou l'autre bloc du complexe, seront communes à tout le complexe; l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

Les parties communes générales de la "RESIDENCE GODEFROID KURTH" , en ce compris tout le terrain lui servant d'assiette, sont divisées en cent mille/cent millièmes (100.000/100.000e) et sont réparties comme indiqué au tableau figurant à l'acte de base, entre les appartements, le magasin commercial, les studios et les garages.

Ces quotités sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes à l'ensemble du Complexe.

B. Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales à chacun des blocs I, II et III, composant le complexe sont en principe :

les fondations de chaque bloc, son ossature, ses gros murs des façades, les murs séparatifs des blocs, ses ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses, les canalisations principales d'eau et de gaz, les locaux du chauffage central avec leur équipement complet, ses canalisations de chauffage avec ses gaines, les chutes des W.C., les gaines des cheminées, les gaines à ordures, les locaux vide poubelles, ses aéras, ses antennes de radio et de télévision si elles existent, avec leurs amplificateurs et câbles de descente, ses locaux pour les compteurs, ses escaliers et ascenseurs, avec leurs cages et dégagements, la machinerie de son ou ses ascenseurs, le cabanon, les paliers d'accès aux biens privés, les poutres, voûtes et hourdis sous les planchers et dallages.

EN GENERAL, en dehors des parties communes générales, toutes les parties de l'un ou l'autre bloc du bâtiment, qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires de ceux-ci, leur seront communes, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

Ces parties communes spéciales sont divisées en cent mille/cent millièmes et sont réparties comme indiqué à l'acte de base, entre les blocs "Appartements", "Studios" et "Garages".

Ces quotités sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes spéciales à chacun des trois blocs de l'immeuble.

Remarques

- a) Il est précisé qu'aucune quotité particulière n'est attribuée aux caves privées, lesquelles dépendent de l'appartement, studio, bureau ou magasin auquel elles sont jointes et en font partie intégrante.
- b) En général, sont parties communes (générales ou spéciales selon le cas), les parties de la "RESIDENCE GODEFROID KURTH" qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un des copropriétaires ainsi que tout ce qui est commun suivant la loi Les énumérations ci-avant sont énonciatives et non limitatives.

En cas de doute, l'interprétation se fera en faveur de la communauté, soit de tout le complexe, soit de l'un ou de l'autre bloc du complexe, s'il y a usage commun pour plus d'un copropriétaire.

- c) Les quotités attribuées à chaque propriété privative dans la communauté du complexe et dans celle de chaque bloc de l'immeuble, sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que les quotités afférentes à chaque propriété privative ne seront, éventuellement fixées définitivement, que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

Il est formellement stipulé que, hormis le cas ci-dessus prévu, les quotités ci-dessus fixées, ne pourront être modifiées quelles que soient les variations subies par la valeur respective des biens privatifs, par suite de transformations ou de modifications faites à une partie de l'immeuble, que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des copropriétaires du complexe sous réserve des exceptions prévues par la loi : article 577-7 §3 alinéas 2 et 3 du Code civil : « Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, 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 ».

- d) Sous réserve de l'accord du Constructeur, l'Architecte de l'immeuble aura le droit, en cours de construction, d'apporter à celui-ci, les changements qu'il jugerait nécessaires ou utiles et remplacer certains matériaux par d'autres de qualité égale ou supérieure ou de valeur esthétique équivalente.

Ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble ou d'entraîner pour les parties privatives, des différences de mesures de plus de deux pour cent.

Il pourra, si la nécessité absolue s'en faisait sentir, ou si une demande expresse en était faite par le Constructeur, la Société Anonyme « Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME, modifier la composition et la disposition des sous-sols, des rez-de-chaussée et des étages. En ce cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes générales ou spéciales, seront révisées par le notaire instrumentant, et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qu'il serait en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par le Constructeur.

ARTICLE CINQ

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront jamais être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un bien privatif, grève, de plein droit, la fraction des choses communes générales et spéciales, qui en dépend.

ARTICLE SIX : Caves

Les caves suivront nécessairement le sort du bien privatif, tant au point de vue de la propriété que de la jouissance.

L'aliénation ou l'échange de cave entre copropriétaires d'un même bloc ou entre copropriétaires de bureaux et de studios des blocs II et III est permis, sans qu'il en résulte un changement dans les quotités afférentes à l'appartement, studio ou autre local affecté par ces aliénations, ou échange, dans les parties communes générales au complexe ou spéciales à l'un ou l'autre bloc de l'immeuble.

Il se pourrait que d'un appartement, studio, bureau ou magasin ne dépende aucune cave ou que d'un appartement, studio, bureau ou magasin en dépendent plusieurs.

Les huit caves numéros un à huit du bloc III sont destinées en principe à être vendues avec les bureaux du bloc II sans modification des quotités dans les parties communes spéciales ou générales.

ARTICLE SEPT : Toitures

Les toitures de chacun des blocs I, II et III, constituent des parties communes spéciales à chacun de ces blocs.

Il en est de même des cheminées et des aéras.

Les cabanons des ascenseurs font partie des choses communes à l'un ou l'autre bloc de l'immeuble.

ARTICLE HUIT

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif, dans les limites fixées par le présent Règlement, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse nuire ou compromettre la solidité de l'immeuble. Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité, à l'égard des dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et autres biens privés.

Il est interdit de faire des modifications aux choses communes, même à l'intérieur d'un bien privatif, sauf à se conformer aux prescriptions ci-après.

Les réunions d'appartements, de studios, bureaux ou de garages peuvent se faire ainsi qu'il est dit au chapitre Troisième de l'ACTE DE BASE.

ARTICLE NEUF

Après achèvement de la construction, les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'Assemblée des propriétaires, statuant à la



majorité des trois-quarts des voix et sous la surveillance de l'Architecte de la Résidence (Assemblée Générale des copropriétaires du complexe ou assemblée générale des copropriétaires de l'un ou de l'autre bloc). Si le coût des travaux et les honoraires de l'Architecte sont à la charge de certain(s) propriétaire(s), la majorité doit être de quatre-cinquièmes des voix.

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

ARTICLE DIX

Après complet achèvement de la construction, rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la Résidence, même s'il s'agit de choses privées (dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 §1 - 1° e) du Code civil : l'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix 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), ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires du complexe, à la majorité des trois-quarts des voix.

Il en sera notamment ainsi des fenêtres, des garde-corps, des balcons et de toutes les parties visibles de la rue ou de la cour, et cela même en ce qui concerne les peintures.

ARTICLE ONZE

Toutefois, pendant le cours de la construction, et jusqu'à complet achèvement de l'immeuble, les décisions relatives aux travaux ci-dessus, appartiennent exclusivement à la Société constructrice.

ARTICLE DOUZE

Les propriétaires d'appartements, de studios, bureaux ou du magasin, pourront établir des postes privés de radio et de télévision dans les limites fixées par l'article huit ci-dessus.

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article neuf seront observées.

ARTICLE TREIZE

Chaque propriétaire d'appartements, de studios, bureaux ou de magasin, pourra pratiquer dans les cloisons intérieures des ouvertures, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

ARTICLE QUATORZE : Servitudes

Il est stipulé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, constituée par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de la Résidence, soit totalement, soit partiellement,

a) au profit de la communauté du Complexe :

- 1° Que toutes les caves privatives en général ainsi que les dégagements et couloirs y accédant, devront nécessairement servir d'ABRI pour tous les occupants de la Résidence, si la nécessité s'en faisait sentir. L'état de nécessité sera décrété par l'assemblée générale.
- 2° Que d'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige le propriétaire à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes ou privatives logées dans les gaines, tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement, et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est de même pour l'entretien du chauffage et des canalisations, purge des radiateurs, réparations et remplacement.

b) au profit des Studios

Que la voie d'accès du garage du rez-de-chaussée, le long de la propriété des conjoints Hault, est grevée d'une servitude réelle et perpétuelle de passage au profit des studios du bloc III.

ARTICLE QUINZE

Il est prévu sur la toiture des blocs "Appartements" (I), "GARAGES" (II) et "studios" (III), des potences amovibles munies de crochets pour l'emménagement et le déménagement de ces locaux.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE SEIZE

Il est établi un concierge dans le complexe.

Les charges de la conciergerie (appointements, lois sociales, entretien des locaux, etc.) sont des charges communes qui incomberont à chacun des propriétaires privés, en proportion de ses droits dans les choses et parties communes générales au Complexe.

ARTICLE DIX-SEPT

Il est fait appel par l'assemblée générale des propriétaires du complexe, aux services d'un syndic, choisi ou non parmi les propriétaires.

Jusqu'à l'achèvement de la Résidence, le syndic sera l'architecte de celle-ci, à moins qu'il ne renonce à sa mission d'architecte au cours des travaux ou à sa mission de syndic.

Ensuite, l'assemblée générale des copropriétaires du complexe procédera à la nomination du syndic.

Le syndic est chargé de la surveillance générale de toute la Résidence, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes spéciales ou générales.

ARTICLE DIX-HUIT : Conseil de copropriété

Chaque assemblée désigne à la majorité absolue des voix parmi les copropriétaires un Président, trois assesseurs (un assesseur choisi parmi les propriétaires de chaque bloc) et un secrétaire qui constituent le bureau de l'assemblée générale..

Le syndic ne peut être ni président, ni secrétaire, ni assesseur : il ne peut que rédiger les procès-verbaux d'assemblées générales.

L'immeuble disposant de plus de vingt lots sans tenir compte des caves, garages et parking, le conseil de copropriété est obligatoire.

L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois-quarts des voix de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de celles du commissaire aux comptes.

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

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégations sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Les membres du conseil de copropriété sont élus à la majorité absolue des voix.

Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.

ARTICLE DIX-NEUF : Assemblée générale

L'assemblée générale des copropriétaires, est souveraine maîtresse de l'administration respective de ces biens, en tant qu'il s'agit des intérêts communs, voire exceptionnellement privatifs : dans ce cas, il faut appliquer l'article 577-7 §1 - 1° e) du Code civil.

ARTICLE VINGT

Cette assemblée n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires du complexe sont présents ou dûment convoqués.

L'Assemblée oblige par ses délibérations, tous les copropriétaires sur les points de l'ordre du jour, qu'ils soient représentés ou non.

ARTICLE VINGT ET UN

L'Assemblée générale statutaire des copropriétaires se tient d'office chaque année dans l'agglomération liégeoise, aux jour, heure et lieu désigné par le syndic ou celui qui convoque, durant la quinzaine entre le 15 et le 30 décembre

En dehors de cette réunion, l'assemblée générale est :

- * Convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;
- * Convoquée par le syndic sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaire qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à La Poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.
- * De plus, tout copropriétaire peut demander au Juge de Paix du lieu de situation de la résidence 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.

ARTICLE VINGT-DEUX

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquelles aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à La Poste, à moins que les destinataires n'aient acceptés, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. En effet, chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires doit informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse car à défaut les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

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

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

ARTICLE VINGT-TROIS

L'assemblée générale se compose, de tous les copropriétaires.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotes-parts dans les parties communes.

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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

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.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

Toutefois, tout propriétaire ou détenteur d'un droit réel ou de jouissance pourra se faire assister, lors des Assemblées générales, par tous techniciens de son choix, étant précisé que ceux-ci n'auront que voix consultative - ou se faire représenter par leur conjoint ou un descendant en ligne directe.

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, 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 peut participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier.

Ce dernier est convoqué aux assemblée générale, exerce le droit de participation aux délibérations de celle-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.

ARTICLE VINGT-QUATRE

ARTICLE VINGT-CINQ

Le bureau de chaque assemblée générale est composé du président, de 3 assesseurs et d'un secrétaire.

ARTICLE VINGT-SIX

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, c'est-à-dire à 50 % des voix plus une, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

- L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil.

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

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

- d) 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 ;
- e) 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 cinquième des voix :

- 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 des biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e] de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil ;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

- Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, 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 désigne annuellement à la majorité absolue un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les articles 186 à 188, 190 à 195 §1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

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

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

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

- 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.

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

Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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

Toute décision de l'assemblée générale peut-être directement opposées par ceux à qui elle est opposable. Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

En ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession de son droit, de l'existence du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic par lettre recommandée à La Poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage et du retard ou de l'absence de communication ;

En ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à La Poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le Juge peut, avant dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédé à des tiers sur son lot privatif.

ARTICLE VINGT-SEPT

Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes générales.



ARTICLE VINGT-HUIT

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 copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus des 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 quel que soit nombre des membres présents ou représentés et les quotas de copropriétés dont ils sont titulaires.

L'assemblée oblige, par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

ARTICLE VINGT-NEUF

Le syndic consigne les décisions d'assemblée générale ordinaire et extraordinaire ainsi que celles visées par le référendum écrit, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celle-ci, dans le même délai aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

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

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

Le registre dans lequel sont consignées les décisions de l'assemblée générale est déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

ARTICLE VINGT-NEUF BIS – Actions en justice

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

Nonobstant l'article 577-5 §3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, 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. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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.

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

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

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

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

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 ci-dessus, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

- 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

Par dérogation à l'article 577-2 §7 du Code civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée 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 prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2 §7 du Code civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision. Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

ARTICLE VINGT-NEUF TER – COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue des voix un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et compétences sont déterminées par le règlement de copropriété :

- analyser les comptes annuels de la copropriété ainsi que toutes pièces comptables utiles et nécessaires pour ce faire, de manière à attester l'exactitude desdits comptes.
- et de faire rapport lors de l'assemblée générale annuelle de la vérification des comptes établie par le syndic, en émettant un avis quant à l'exactitude de ces comptes

SECTION III - CHARGES COMMUNES

ARTICLE TRENTE

En principe, les dépenses se répartissent comme il suit et, sauf les exceptions prévues ci-après, selon la distribution suivante -

- a) parties communes générales au complexe : entre tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans les parties communes générales fixées au chapitre IV de l'acte de base.
- b) parties communes spéciales à l'un ou l'autre bloc de l'immeuble - entre tous les copropriétaires de chacun des blocs, proportionnellement à leur part dans les parties communes spéciales fixées au chapitre IV de l'acte de base.

ARTICLE TRENTE ET UN

En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité, de calories pour le chauffage central et d'énergie quelconque et autres, sont payées par l'usager. Des

branchements avec compteur seront établis pour chaque propriété privative pour la consommation de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de ces fluides.

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

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

ARTICLE TRENTE-DEUX

Les charges communes se divisent ainsi qu'il suit :

- a) charges communes générales au complexe tout entier;
- b) charges communes spéciales à chaque bloc;
- c) les frais d'entretien et de gestion;
- d) les frais de chauffage;
- e) les frais de réparations.

ARTICLE TRENTE-TROIS : Charges communes générales au complexe

Les dépenses de la conciergerie (chauffage, gaz, électricité et mobilier éventuel, appointements, charges sociales, assurance-loi), celles relatives à l'aménagement et à l'entretien des locaux de la conciergerie et celles afférentes à l'entretien et à la réparation de toutes les parties communes générales au complexe déterminées à l'acte de base, les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels seront assujetties les choses communes générales au complexe; les primes d'assurance incendie du complexe et bris de glaces, sont des charges communes générales au complexe et supportées comme telles par les copropriétaires du complexe chacun proportionnellement à leur part dans celui-ci, fixée au dit article.

ARTICLE TRENTE-QUATRE : Charges communes spéciales à chacun des trois blocs de l'immeuble

Elles comportent :

- a) les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels seront assujetties les choses communes spéciales à chacun des blocs de l'immeuble; ces charges seront réparties en cent millièmes, conformément au tableau figurant à l'acte de base - ou d'une autre façon, si elles intéressent une partie des occupants;
- b) les frais d'entretien et de gestion des parties communes spéciales;

c) les primes d'assurances suivantes :

- ASSURANCE contre les ACCIDENTS pouvant survenir dans les parties communes spéciales à chaque bloc de biens privatifs - primes réparties ainsi qu'il est dit ci-avant sous a) du présent article.
- surprime résultant du garage des voitures dans le bloc "Garages", à charge de chacun des propriétaires de garage au prorata de ses quotités dans les parties communes spéciales à ce bloc.

Autres assurances

- ASSURANCE UTILISATION DES ASCENSEURS : primes à répartir ainsi qu'il est dit ci-après pour les frais d'ascenseurs.
- ASSURANCE DU FAIT DE L'IMMEUBLE (article 1386 du Code civil) primes à répartir d'après les cent- millièmes possédés dans les parties communes générales au complexe.
- ASSURANCE contre les ACCIDENTS DE TRAVAIL pouvant survenir au concierge et à tout le personnel employé dans le complexe - prime supportée par les copropriétaires du complexe d'après leurs quotités dans les parties communes générales.
- Éventuellement : ASSURANCE DEGATS DES EAUX : prime à répartir d'après les cent millièmes de chacun dans les parties communes spéciales à chaque bloc.

ARTICLE TRENTE-CINQ : Frais de gestion et d'entretien

A) RELATIFS AU COMPLEXE en général :

Ils comprennent :

- a) les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du **syndic**;
- b) le paiement de la consommation d'eau du compteur commun au complexe;
- c) le paiement de la consommation lumière et force motrice des compteurs communs au complexe;
- d) les frais de remplacement du mobilier commun et autres frais intéressant tout le complexe, entretien et réparations à la cabine de transformation et aux compteurs. Tous ces frais seront répartis en cent millièmes et supportés par les propriétaires privatifs proportionnellement à leur part dans les choses et parties communes générales.

B) RELATIFS À CHACUN DES TROIS BLOCS :

Ils comprennent :

- a) les frais de remplacement de matériel courant : poubelles, paillasons d'entrée, matériel de nettoyage, ampoules, etc.
- b) le- paiement de la consommation lumière du compteur commun à chacun des blocs;
- c) les dépenses et frais d'entretien des parties communes spéciales à chacun des trois blocs, de leur conservation et des réparations à y faire ou de leur remplacement;
- d) la consommation du compteur électrique de force motrice.

Tous ces frais seront répartis en cent millièmes par bloc de biens privatifs, et supportés par les propriétaires proportionnellement à leur part dans les choses communes et parties communes spéciales à chaque groupe d'immeubles.

C) FRAIS CONCERNANT LES ASCENSEURS : (par bloc)

(Arte modificatif du 19 mai 1964)

Bloc I

Le paiement des frais d'entretien et de consommation de l'ascenseur de ce bloc et le remplacement des pièces ou même total, de celui-ci, incombent aux propriétaires d'appartements et magasin proportionnellement à leur part dans les choses et parties communes spéciales à ce bloc de la résidence.

Bloc studios et bureaux et bloc garages (assemblée générale du 10 janvier 2012)

Les frais d'entretien et de consommation des deux ascenseurs desservant ces deux blocs seront supportés par les propriétaires de biens privatifs dans ces deux blocs en proportion de leurs droits dans les parties communes générales à l'ensemble du bloc studios et bureaux et du bloc garages.

Quant aux frais de remplacement partiel ou total de ces ascenseurs, ils incomberont aux propriétaires du bloc dont ils dépendent, en proportion de leurs droits dans les parties communes spéciales à ce bloc.

A l'assemblée générale du 10 janvier 2012, il fut acté (pièce 4) au point 5 :

« 5. TRAVAUX A REALISER AUX ASCENSEURS – MODERNISATION ET MISE EN CONFORMITE (obligation légale au 01/01/2013) – DECISION, MODE D'IMPUTATION DES TRAVAUX, MODE DE FINANCEMENT.

Le syndic détaille la situation de la législation en la matière ainsi que les contacts pris entre le syndic des copropriétaires et le ministre MARNEFFE.

Il précise que cinq entreprises ont été contactées pour remettre prix suivant différentes variantes. Quatre ont remis prix et le syndic détaille ces prix et les variantes (voir annexe 1).

Après un important échange de vues, l'assemblée décide à l'unanimité ce qui suit :

Les travaux seront confiés à la Sté PREGALDIEN, dans la version suivante : trois nouveaux ascenseurs, nouvel habillage de cabines en inox et modules GSM.

En ce qui concerne l'ascenseur du bloc 1, un cuvelage sera envisagé.

Le syndic adressera le renon à la Sté KONE.

Mode d'imputation des travaux : le syndic signale que, historiquement, la répartition des frais d'ascenseurs est établie comme suit :

- Bloc 1 : un ascenseur.

- Blocs 2 et 3 : les deux autres ascenseurs, répartis au prorata des quotités de chaque bloc, soit :

Bloc studios et bureaux : 35.290 quotités

Bloc garages : 31.875 quotités

Or, les statuts de la copropriété prévoient qu'un ascenseur doit être imputé au bloc GARAGES et un ascenseur doit être imputé au BLOC STUDIOS ET BUREAUX.

La décision historiquement prise était motivée, semble-t-il, par le fait que les deux ascenseurs en question ne sont pas installés dans des locaux séparés mais bien dans une même gaine et qu'ils sont pris indifféremment et par le fait que bon nombre de propriétaires de garages n'utilisent pas l'ascenseur.

Le syndic demande à l'assemblée s'il est autorisé à continuer cette répartition historique dans le cadre des travaux de mise en conformité et de modernisation.

Après échange de vues, l'assemblée décide à l'unanimité ce qui suit : la répartition historique continuera à être appliquée car les copropriétaires estiment qu'elle est la plus équitable ».

Le Juge de Paix du 2^{ème} Canton de Liège dans son jugement du 27 février 2014 a refusé de modifier les quotités et le mode de répartition des charges.

ARTICLE TRENTE-SIX : Répartition des frais de chauffage : (par bloc)

Les achats de combustible et leur paiement sont faits par le syndic.

Les frais de consommation du combustible par les installations de chauffage central sont répartis par bloc, comme suit :

- a) septante-cinq pour cent suivant les indications relevées annuellement sur les compteurs de chaleur, par la Compagnie des Compteurs de chaleur ou autres spécialistes. La ventilation exacte de cette dépense ne sera donc possible qu'après une saison de chauffage;
- b) vingt-cinq pour cent à titre de charges communes spéciales à chaque bloc, se justifiant de la manière suivante :
 - QUINZE POUR CENT en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée.

- DIX POUR CENT affectés au chauffage des parties communes, conciergerie, halls d'entrée, cages d'escalier et colonnes communes montantes et descendantes traversant les parties privatives.

Ces vingt-cinq pour cent (25 %) de même que les dépenses occasionnées par l'entretien, les réparations ou le renouvellement des installations de chauffage central communes au complexe, seront réparties entre les copropriétaires de chaque bloc, d'après leurs quotités dans les choses et parties communes spéciales à chaque bloc.

ARTICLE TRENTE-SEPT : Réparations

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

- 1) les réparations urgentes;
- 2) les réparations indispensables mais non urgentes;
- 3) les réparations et travaux non indispensables, ni urgents, mais entraînant un agrément ou une amélioration.

- LES PREMIERES : pourront être exécutées par le syndic, sans autorisation spéciale de l'assemblée générale ; s'il la demande, elle devra statuer à la majorité absolue des voix. Exemples : conduites crevées, travaux aux tuyauteries et gouttières, courts-circuits et en général, tous travaux nécessitant une intervention immédiate.

- LES DEUXIEMES : sont décidées par le syndic ou l'assemblée générale à la majorité absolue des voix s'il s'agit d'actes d'administration simple ou par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix s'il s'agit d'actes allant au-delà de l'administration simple.

- LES TROISIEMES : devront être décidées par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix.



ARTICLE TRENTE-HUIT : Téléphone

Les frais de téléphone commun, s'il est installé (installation et frais autres que les communications) se répartiront, par parts égales, entre les propriétaires d'appartements, studios et magasin, branchés au tableau de la Résidence.

L'usage du téléphone fera l'objet d'un règlement à établir par le syndic.

ARTICLE TRENTE-NEUF

Les propriétaires devront donner accès par leur propriété privative, pour toutes réparations, nettoyage et surveillance des parties communes générales ou spéciales.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront remettre une clé de leur propriété privative à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic

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

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes réparations aux choses communes spéciales ou générales qui seront décidées en vertu des dispositions qui précèdent.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes du complexe ou de l'un ou l'autre bloc du bâtiment, pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE QUARANTE : Assurances diverses

A. RESPONSABILITE CIVILE : Une assurance couvrant la responsabilité du fait du bâtiment, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives, garantissant tant les propriétaires et occupants du complexe que tous tiers, sera souscrite par les soins du **syndic** et pour des capitaux à déterminer par l'assemblée générale des Copropriétaires du complexe.

La prime de cette assurance sera supportée par les copropriétaires du complexe d'après leurs quotités dans les parties communes générales.

B. ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DU TRAVAIL :

Une assurance sera contractée par les soins du **syndic** contre les accidents du travail et pouvant survenir au concierge et aux femmes d'ouvrage, et en général, à tout le personnel employé dans le complexe, ainsi qu'à tout visiteur ou fournisseur quelconque, de même ceux survenant dans la cour, les rampes, sur les trottoirs devant la Résidence, par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des ordures, verglas ou neige. La prime sera supportée d'après les quotités dans les parties communes générales.

C. ASSURANCE UTILISATION ASCENSEUR :

Une assurance devra être régulièrement contractée, pour chacun des trois blocs d'immeubles, et maintenue en vigueur par les soins du **syndic**, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur dans chacun de ces blocs du bâtiment - que la victime soit un occupant ou un étranger. Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Cette prime sera supportée par chacun des propriétaires des blocs intéressés en proportion de ses droits dans les parties communes spéciales de ce bloc.

REMARQUES : Les polices de responsabilité devront contenir la stipulation suivante : "seront considérées comme tiers, les copropriétaires, locataires, occupants, à titre quelconque, le syndic et concierge, les membres du personnel soit au service de la copropriété soit au service d'un copropriétaire.

D. ASSURANCE DEGATS DES EAUX :

Une assurance pourra également être régulièrement contractée et maintenue en vigueur par les soins du **syndic** contre tous dégâts pouvant provenir de l'utilisation des eaux de la Résidence (fuite, rupture de conduites ou canalisations, refoulement, etc.).

Toutefois, le **syndic** devra en référer, au préalable, à l'assemblée générale du complexe.

Cette prime est à répartir suivant les quotités de chacun dans les parties communes spéciales à chaque bloc.

ARTICLE QUARANTE ET UN : Assurance incendie et reconstruction

La Résidence devra toujours être assurée contre l'incendie et les risques connexes, à une compagnie agréée par l'assemblée générale du complexe et pour des montants agréés par celle-ci. L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des sommes suffisantes pour assurer la reconstruction du complexe; elle sera faite "valeur à neuf".

L'assemblée générale sera tenue de respecter les premiers contrats souscrits pour le compte commun, dès le commencement des travaux par les "Entreprises Générales Henri et Gaston GUILLAUME", constructeur du complexe.

ARTICLE QUARANTE-DEUX

L'assurance, tant des choses privatives - à l'exclusion des meubles - que des choses communes (générales ou spéciales), sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires et par les soins du **syndic**. Les risques d'incendie s'étendront à tout dommage qui est la conséquence de la police "Type" Incendie 1957. Il en sera ainsi notamment des risques généralement dénommés + frais de déblais et/ou de démolition; foudre, gaz, électricité, vapeur, toutes explosions, risque électrique; chutes d'avions; tempêtes; chômage immobilier et dégâts des eaux consécutifs à l'incendie.

L'assurance couvrira les copropriétaires et occupants contre le recours des voisins que l'incendie provienne d'une partie commune (générale ou spéciale) ou d'une partie privative, d'une partie occupée par un copropriétaire ou par un tiers à un titre quelconque.

Par "voisin" il faut entendre tout tiers étranger à la copropriété et n'occupant pas une partie de l'immeuble à un titre quelconque.

Le **syndic** devra faire quant à l'assurance de la Résidence Godefroid Kurth, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes générales au complexe, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans les parties et choses communes générales au complexe.

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

Chacun des propriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

ARTICLE QUARANTE-TROIS

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

ARTICLE QUARANTE-QUATRE

Chaque propriétaire ou occupant doit assurer personnellement son mobilier contre l'incendie; les explosions, la foudre, les risques locatifs et de voisinage à une bonne compagnie d'assurance.

Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes, à toute demande du **syndic**.

Chaque propriétaire peut faire, à ses frais, toute assurance complémentaire qu'il désirera.

ARTICLE QUARANTE-CINQ

En cas de sinistre, les indemnités allouées; en vertu de la police seront encaissées par le **syndic** en présence d'un copropriétaire de chaque bloc, à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe.

ARTICLE QUARANTE-SIX

L'utilisation des indemnités sera réglée comme il suit :

- a) SI LE SINISTRE EST PARTIEL, la reconstruction devra être décidée par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix ; dans ce cas, le **syndic** emploiera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés.


Toutefois, si l'indemnité est insuffisante, le supplément nécessaire pour la reconstruction du ou des blocs sinistrés sera récupéré comme suit :

- le coût de reconstruction des parties communes générales au complexe, à charge de tous les copropriétaires au prorata de leurs quotités dans les parties communes générales.
- le coût de reconstruction des parties communes spéciales à chaque bloc et des parties privatives, à charge de chacun des copropriétaires en proportion de ses droits dans les parties communes spéciales au bloc intéressé.

Si l'indemnité est supérieure au coût de reconstruction, des biens sinistrés, elle sera répartie suivant le même principe que ci-dessus.

- b) SI LE SINISTRE EST TOTAL, la reconstruction devra être décidée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix ; dans ce cas, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des quotes-parts de chacun dans l'ensemble de l'immeuble sinistré (quotités dans les parties

communes générales et spéciales) et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, avec un intérêt au taux légal pour tout retard.



Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin si l'assemblée générale le décide à l'unanimité des voix et les choses communes seront partagées ou licitées; l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes générales et les parties communes spéciales.

Si l'indemnité est supérieure au coût de la reconstruction totale, elle sera répartie suivant le même principe que ci-dessus.

ARTICLE QUARANTE-SEPT

- a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs propriétés privatives, il leur appartient de les assurer, à leurs frais, à la Compagnie assurant l'immeuble; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.
- b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la Compagnie assurant l'immeuble, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

ARTICLE QUARANTE-SEPT BIS - Dissolution - Liquidation

Art. 577-12 du Code civil

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

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

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

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

Art. 577-13 du Code civil

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

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

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

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

§3. Les articles 186 à 188, 190 à 195 §1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

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

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

§5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au §4.

SECTION IV : RECETTES COMMUNES

ARTICLE QUARANTE-HUIT

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison, soit des parties communes générales au complexe, soit des parties communes spéciales à l'un ou à l'autre bloc du bâtiment, elles seront acquises à chaque propriétaire, proportionnellement à sa part, soit dans le complexe, soit dans l'un ou l'autre bloc du bâtiment.

ARTICLE QUARANTE-NEUF

Les répartitions des charges et recettes telles qu'elles sont établies par les articles trente et suivants du présent règlement, ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime des copropriétaires intéressés.

SECTION IV : CESSIONS

Art. 577-11 du Code civil

§1^{er} Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du §5, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

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.

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

§2 En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

Les documents énumérés au §1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

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

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

§3 En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic 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, le cas échéant, future des personnes concernées.

§4 Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§5 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 n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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

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

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. 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 cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

SECTION V : DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE CINQUANTE

À l'exception des locaux du rez-de-chaussée du bloc I de la Résidence et des locaux du premier étage du bloc III, qui pourront être affectés à usage commercial ainsi que des locaux du premier étage des blocs I et III, qui pourront servir de bureaux, les blocs Appartements et studios du complexe sont destinés à servir de Résidence privée.

Les locaux des autres niveaux de ces deux blocs pourront toutefois être affectés aux cabinets d'avocats, d'ingénieurs, d'agents d'assurances et autres bureaux de ce genre, de médecins, à l'exclusion toutefois des spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses, des radiologues et des dentistes, sauf si leurs installations sont complètement déparasitées.

Il ne pourra jamais être toléré dans la Résidence :

- 1° aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
- 2° aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit;

- 3° aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins;
- 4° aucune pension de famille ni débit de boissons quelconques;
- 5° aucune réunion publique ou syndicale;
- 6° aucun bureau de perception d'imposition;
- 7° aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de -danse;
- 8° aucun institut de culture physique ou gymnastique.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif, mais non limitatif.

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble.

CHAPITRE III — RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

SECTION I – OCCUPATION

ARTICLE CINQUANTE ET UN

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un Règlement d'ordre intérieur applicable au complexe, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale du complexe statuant **aux conditions légales de quorum et de vote.**

Toutes modifications devront être consignées dans le "Livre de Gérance", tenu par le **syndic.**

En cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif, l'existence du Règlement d'ordre intérieur devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer, au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé le connaître par le seul fait de son occupation.

Un exemplaire du Règlement de copropriété et du Règlement d'ordre intérieur sera toujours à la disposition de tout intéressé, à un endroit à désigner dans le hall d'entrée de la Résidence. Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à l'avenir à ces règlements.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la Résidence ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et, notamment, les appareils de radio et de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommodent les autres occupants de la Résidence, et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX BIS : Dispositions particulières pour les garages

Les aires de manœuvre des voitures, les rampes d'accès et l'entrée couverte, devront être maintenues libres en tout temps.

Les propriétaires et usagers des garages devront veiller à effectuer leurs manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile. Ils supporteront chacun la réparation des dégradations commises par leurs propres manœuvres.

Les propriétaires et usagers des garages veilleront à maintenir fermé le volet ou la porte de leur garage. Il leur est strictement interdit d'entreposer à l'intérieur des garages, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables.

La masse des copropriétaires de la Résidence ne sera jamais, en aucun cas, responsable des vols éventuels dans les garages, ni de dégradations provenant de tiers ou d'occupants en raison de l'usage des garages ou des manœuvres faites à cet effet.

Le stationnement des véhicules dans les aires de manœuvre, entrée couverte, rampes d'accès aux garages ainsi que l'emploi d'avertisseurs sonores, sont interdits.


Les propriétaires et usagers des garages devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou le **syndic** pour assurer la sécurité de l'immeuble et éviter les risques d'incendie et d'explosion. Ils devront veiller à ne rien faire qui soit de nature à troubler la tranquillité des propriétaires de la Résidence. Ils devront satisfaire à toutes les charges de la Ville et de la police.

Le propriétaire d'un garage peut y entreposer des marchandises ou objets à l'exception de ceux dont l'odeur ou la manipulation pourrait nuire aux autres occupants du garage ou de la Résidence.


Les baux consentis par les propriétaires de garages devront contenir une clause spéciale portant que l'utilisateur devra se conformer strictement aux stipulations du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, qui le concernent et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère entraînerait, sans préjudice à des dommages-intérêts, la déchéance du bail, aux torts du titulaire, et l'expulsion de celui-ci.



ARTICLE CINQUANTE-TROIS : Baux



Les baux consentis par les propriétaires d'appartements et studios, devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée, dans le cadre de l'article CINQUANTE du règlement Général et, que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, entraînerait, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail, aux torts du titulaire, et l'expulsion de celui-ci.



Tous pouvoirs sont ici donnés au **syndic**, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont s'agit stipule, en outre, qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue.

Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction ci-dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Les dispositions du présent article, concernant la morale et la bonne tenue des immeubles, s'appliquent à toutes les parties de ceux-ci.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE

Chaque appartement ou studio ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes ou leurs domestiques.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ

Les propriétaires ou leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police, de voirie ou de règlements communaux.

SECTION 11 - ASPECT

ARTICLE CINQUANTE-SIX

Les propriétaires d'appartements, studios et bureaux ne pourront mettre aux fenêtres et sur les terrasses en façade, ou donnant sur les cours, ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linges et autres objets.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres, balcons et terrasses, et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Aucun autre emblème que les drapeaux belge et liégeois ne peuvent être arborés, sans autorisation **de l'assemblée générale**.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location d'appartements, bureaux, studios et garages, est autorisé.

Un emplacement fixé par l'architecte de l'immeuble est également prévu à cet effet dans les porches d'entrées Boulevard de la Sauvenière et Thier de la Fontaine.

SECTION III - ENTRETIEN

ARTICLE CINQUANTE-SEPT

Les travaux de peinture aux façades tant à rue que postérieures, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe, et sous la surveillance du syndic.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que le groupe conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tous cas, au moins une fois l'an, pour celles dont ils font usage. Ils devront en justifier au syndic

SECTION IV - ORDRE INTÉRIEUR

ARTICLE CINQUANTE-NEUF

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, le porche d'accès, devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos y est interdit; le parcage des vélos devra se faire dans les locaux éventuellement réservés dans l'immeuble. Les voitures d'enfants devront être remisées dans les locaux éventuellement réservés à cette fin.

On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves privées.

Le bois et le charbon doivent être remontés avant dix heures du matin, s'il n'existe pas de monte-charges dans l'immeuble.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.

ARTICLE SOIXANTE

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques, et pour autant que ces animaux ne troublent pas le repos ou la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux, seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale, est tenu d'en aviser ses voisins immédiats et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage d'escalier lors des départs.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes.

Il est strictement interdit d'utiliser dans la Résidence, des bonbonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres qu'en métal.

Les occupants exerçant une profession dans l'immeuble, pourront appliquer une enseigne ou une plaque professionnelle sur la porte du local, d'un modèle à établir par l'architecte auteur des plans de la Résidence.

Des porte-noms seront éventuellement placés à chaque porte palière.

Dans le porche d'entrée, les occupants des bureaux pourront, à l'emplacement fixé par l'architecte auteur des plans, placer un panneau d'un modèle à déterminer par ce dernier, indiquant leur identité, leur activité et l'étage qu'ils occupent.

En outre, il pourra être placé au niveau du rez-de-chaussée, des réclames ou enseignes lumineuses ou non, relatives à l'activité professionnelle de l'occupant de ce niveau. Toute publicité extérieure devra préalablement recevoir l'autorisation de l'assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE ET UN : Usage des appareils communs

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi des ascenseurs et du téléphone commun ainsi que de tous les appareils à l'usage commun des copropriétaires, si ces appareils existent, seront réglementés par l'assemblée générale.

Il est interdit d'utiliser les ascenseurs pour le déménagement.

SECTION V - CONCIERGE

ARTICLE SOIXANTE-DEUX

Un concierge sera choisi par l'Assemblée générale des copropriétaires. Il sera engagé et payé au mois.

Le syndic sera tenu de congédier, le concierge si l'assemblée générale le décidait.

Le concierge assure le gardiennat de l'immeuble et veille à la fermeture des accès.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS

Le concierge doit assurer en semaine, durant la journée, une présence réelle soit par lui, soit par son conjoint, ou une personne honorable agréée par l'assemblée générale.

Les heures de prestation ainsi que le salaire du concierge seront fixés par l'assemblée générale.

Le salaire du concierge est compté parmi les choses communes générales au complexe incombant aux propriétaires.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE

Le service du concierge consistera, notamment :

- a) à tenir en parfait état de propreté les lieux communs, à savoir : les cages d'escalier, les halls d'entrée, les trottoirs.
- b) à évacuer les ordures ménagères des appartements, studios et magasin, deux fois par semaine, les réceptacles des poubelles devant être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle; déboucher les gaines d'évacuation;
- c) à recevoir et distribuer le courrier dans les boîtes privatives; recevoir et conserver les menus colis déposés en l'absence d'un occupant;
- d) à fermer les portes d'entrée de l'immeuble à dix heures du soir;
- e) à faire visiter les appartements, studios, bureaux, magasins et garages en cas de vente ou de location;
- f) à surveiller et entretenir les chaudières et prévenir le **syndic** de la nécessité de commander du combustible;
- g) à veiller à l'extinction de l'éclairage des halls, du porche d'accès et de la cour et à la fermeture des portes à vingt-deux heures.
- h) à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes (les **facturer à l'association des copropriétaires**);
- i) à prévenir le service de dépannage en cas de non-fonctionnement des ascenseurs et assurer le dépannage provisoire (par le treuil) si un visiteur est bloqué dans la cabine.

Il doit prévoir les accidents dus au gel, et en général son service comportera tout ce qui est en usage dans une maison bien tenue.

Il ne peut être chargé par un occupant de faire des courses, ni de s'occuper de son ménage.

Quand il est occupé dans les parties communes, il doit laisser un avertissement à sa sonnerie électrique.

Le concierge sera dépositaire des clés des robinets et des colonnes montantes de l'immeuble et chargé de fermer ceux-ci en cas d'accident et de vider les eaux en cas de gelée. Ces clés devront être conservées dans une armoire vitrée à laquelle les habitants de l'immeuble pourront avoir accès sous leur responsabilité, en cas d'absence du dépositaire ou d'urgence absolue.

SECTION VI – SYNDIC

ARTICLE SOIXANTE-CINQ

Le règlement de copropriété doit comprendre :

- le mode de nomination d'un syndic,

- l'étendue de ses pouvoirs,
- la durée de son mandat : la durée légale est de maximum trois ans et
- les modalités de renouvellement de celui-ci,
- les modalités du renon éventuel de son contrat

Si l'Association des Copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'il puisse dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation.

Si le syndic résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, il sera redevable à l'Association des Copropriétaires de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable à l'Association des Copropriétaires dans les 15 jours de la décision de résiliation

- les obligations consécutives à la fin de sa mission.

Art. 577-8 du Code civil

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

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

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

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

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.

§2 *Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de 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, son siège social ainsi que 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 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.

§2/1 *Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.*

§3 *Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.*

La lettre recommandée visée à l'article 38 §1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

§4 *Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :*

1° ...

2° ...

3° *d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;*

4° *d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;*

5° *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*

6° *de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires*

7° *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 en est faite par le notaire*

8° *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*

9° *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 sur les comptes financiers de la copropriété*

10° *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;*

11° *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 de copropriété ou par l'assemblée générale*

12° *de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi*

13° *de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7 §1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré*

14° *de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières*

15° *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

16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires

17° 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. 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 fonds de réserve visés à l'article 577-11 §5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires

18° 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 sur ces budgets

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

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic. Elle peut même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins indéterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.

Le syndic est chargé de la surveillance de l'immeuble.

Il peut démissionner moyennant préavis au Conseil de copropriété : si le syndic résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, il sera redevable à l'Association des Copropriétaires de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette

indemnité est payable à l'Association des Copropriétaires dans les 15 jours de la décision de résiliation

L'assemblée générale peut mettre fin à son mandat, pour faute ou négligence lui signalée par le Conseil de copropriété

Si l'Association des Copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'il puisse dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation.

Le montant des appointements est à charge de chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans la copropriété de la Résidence.

ARTICLE SOIXANTE-SIX : Attributions

Le syndic a dans ses attributions :

- a) l'engagement du concierge agréé par l'assemblée générale; la surveillance et la direction du travail de concierge et le paiement de son salaire éventuel;
- b) éventuellement, l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage, préposées à l'entretien des parties communes et la surveillance de leur travail;
- c) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent Règlement; à cet effet, il commandera tous ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire;
- d) les recettes provenant des choses communes;
- e) le bon entretien et le fonctionnement normal de tous services communs et, notamment, la commande régulière du combustible et l'entretien constant des installations d'ascenseurs et de chauffage central; l'exécution, sans retard, des travaux décidés par le Conseil de Gérance ou par l'assemblée générale;
- f)
 - Sauf ce qui est prévu au second tiret, l'instruction des contestations relatives aux parties communes, vis à vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, ces mesures sont prises par le syndic, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.
 - Par exception à ce qui précède, le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblées générales et des statuts, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.

En général, il assure la gestion de tout le complexe.

Il répond seul, aux demandes au possessoire qui peuvent être faites contre l'immeuble, envisagé dans son ensemble et à toutes poursuites qui peuvent être exercées contre celui-ci ou la collectivité de tous les propriétaires.

Il comparaît en justice et fait valoir ses moyens de défense.

Le syndic présente ses comptes mensuellement à chaque propriétaire et usager qui lui rembourse sa part de dépenses; il tiendra sa comptabilité.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT : Caisse commune - Fonds de réserve

Art. 577-11 du Code civil

§1^{er} Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du §5, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

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.

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

§2 En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

Les documents énumérés au §1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

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

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

§3 En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic 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, le cas échéant, future des personnes concernées.

§4 Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§5 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 n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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

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


Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. 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 cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

a) Non-paiement des relevés


Un compte doit se solder, dans la huitaine de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard, au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier. Dans le cas où le **syndic** fait des avances de fonds (c'est-à-dire quand il n'y a pas de provisions versées) les majorations pour retard restent acquises au **syndic**.



Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, et ce après trente jours de carence. Si le bien privatif du défaillant est loué, le **syndic** sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE SOIXANTE-HUIT : Désaccord - Arbitrage



1) En cas de désaccord entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le **syndic**, au sujet de l'interprétation du statut de la Résidence ou du Règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'Assemblée générale des copropriétaires. .

ARTICLE SOIXANTE-NEUF

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

ARTICLE SEPTANTE

Le présent Règlement général de copropriété (statut réel et Règlement d'ordre intérieur) restera annexé à l'ACTE DE BASE de la "RESIDENCE GODEFROID KURTH" et sera transcrit avec lui.

Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans l'un ou l'autre bloc formant l'immeuble.

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété ou de jouissance affectant tout ou partie du complexe.

Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ses actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des dits Règlements par la communication préalable; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur

forme et teneur, par tous les héritiers et successeurs à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

ARTICLE SEPTANTE ET UN

Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile à Liège ; cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

À défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue dans le complexe.

ARTICLE SEPTANTE ET UN BIS : Publicité

Art. 577-8 §2 du Code civil

§2 *Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de 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, son siège social ainsi que 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 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.

Art. 577-8 §4 11° du Code civil

§4 *Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :*

...

11° 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 de copropriété ou par l'assemblée générale ...;

Art. 577-10 §4 2° al 3 du Code civil

§4 *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 sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :*

2° ...

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

ARTICLE SEPTANTE ET UN TER : Solidarité

Les indivisaires de droit de propriété, les titulaires de droit réel de propriété démembrée, et les indivisaires de droits réels de propriété démembrée, sont tenus solidairement et indivisiblement des sommes réclamées à chacun d'eux pour le même bien.

ARTICLE SEPTANTE ET UN QUATER : Déménagement

Art. 577-10 §1^{er}/1 et §4- 2° al final du Code civil

...

§1er/1. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

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

...

§4. 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 sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

2° ...

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX

Les copropriétaires seront censés parfaitement connaître :

- a) les dispositions des lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze, complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, lois auxquelles ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent acte de base;
- b) les droits et les obligations résultant du présent acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur, qui sont la contrepartie des avantages et inconvénients résultant de la copropriété.

Liège, le 28 mai 1963.