

020741

**L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de  
la RESIDENCE « DUC DE SULLY »  
ayant son siège à 4000 Liège, Avenue Blonden 50  
Numéro d'entreprise : 0850.664.759**

L'an deux mille vingt-quatre,  
Le quinze octobre  
Devant Nous, Maître **Marjorie ALBERT**, Notaire à la résidence de Saint-Georges-sur-Meuse.

**A COMPARU**

L'association des copropriétaires du complexe immobilier dénommé « **DUC DE SULLY** », ayant son siège à 4000 Liège, Avenue Blonden 50, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BCE 0850.664.759, ici représentée par la société à responsabilité limitée « **SYNDIA** » ayant son siège social à 4000 LIEGE, Boulevard d'Avroy, 15 (TVA BE0681.688.680 – RPM Liège), elle-même représentée par l'un de ses administrateurs

is, d , ge, c , d ,  
i, 3 , en vertu de l'article 11 de ses statuts.

La société à responsabilité limitée SYNDIA a été nommée en qualité de syndic aux termes d'un contrat reconduit en date du 21/05/2024 pour une durée d'un an, aux termes de l'assemblée générale tenue à la même date. L'assemblée générale tenue en date du 24/05/2023 a donné mandat au syndic en vue de représenter l'association pour la signature de l'acte de base modificatif. Une copie desdits procès-verbaux des 21/05/2024 et 24/05/2023 restera annexée aux présentes.

Ci-après dénommée : « la Comparante ».

**EXPOSE PREALABLE**

La comparante, qualitate qua, nous déclare :

1° Que par suite de l'acte de base dressé par Maître Pierre BRAAS, Notaire de résidence à Liège, le 23/01/1973, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée :

**COMMUNE DE LIEGE - cinquième division**  
**(numéro de commune : 62805)**

Un immeuble, sur et avec terrain, l'ensemble sis Avenue Blonden 50/52, cadastré ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section B numéro **0423PP0000**, pour une superficie de trois cent mètres carrés (300m<sup>2</sup>).

**ORIGINE DE PROPRIETE** telle que reprise dans l'acte de base dont question ci-avant :

«  Les représentants préqualifiés  
déclarent que leur société est propriétaire de deux immeubles sis à Liège, Avenue Blonden, numéros 50 et 52, cadastrés ou l'ayant été section B, numéros 423/K et 423/L, pour une contenance totale de deux cent dix mètres carrés, pour les avoir respectivement acquis :

\* Le numéro 50, Avenue Blonden, de M  
employé, demeurant à Forest-Bruxelles, aux termes d'un acte avénu devant Maître GODIN, Notaire à Liège, le treize avril mil neuf cent septante, -transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des



*(Signature)*

*(Signature)*

hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le seize dito, volume 2252, numéro treize :

□ *Monsieur [REDACTED]* était propriétaire de cet immeuble pour l'avoir recueilli à titre de seul héritier légal dans la succession de sa tante, *[REDACTED]* en son vivant sans profession, à Liège, y décédée intestat, *[REDACTED]* cent

□ *Monsieur [REDACTED]* était propriétaire de cet immeuble en vertu de l'adjudication prononcée à son profit, aux termes d'un acte avenant devant Maître BIAR, Notaire à Liège, le vingt-sept juillet mil neuf cent vingt-deux, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le douze août suivant, volume 628, numéro 20.

\* De l'immeuble sis Avenue Blondin, 52, pour l'avoir acquis de *[REDACTED]* de Liège, aux termes d'un acte avenant devant Maître LEJEUNE, Notaire à Grivegnée, le vingt-neuf janvier mil neuf cent cinquante et un, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le dix-neuf février suivant, volume 194, numéro 32.

□ *[REDACTED]* avait été déclarée adjudicataire de cet immeuble aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître WAUTERS, Notaire à Liège, le seize février mil neuf cent vingt-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le dix-huit avril de la même année. volume 993, numéro 20.

□ *[REDACTED]* déclarent être propriétaires d'une maison d'habitation avec cour, sise rue des Vingt-Deux, numéro 4, cadastrée ou l'ayant été section B, numéro 425/1/3, pour une superficie de nonante mètres carrés, pour l'avoir acquise de *[REDACTED]* dentiste, épouse de

*[REDACTED]* de Koekelberg, et de *[REDACTED]* ins profession, veuve de *[REDACTED]* demeurant à Ixelles, aux termes d'un acte avenant, devant Maître José COEME, Notaire à Grivegnée, le onze juin mil neuf cent septante, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le vingt-quatre juin dito, volume 2281, Numéro 7. »

2° Qu'aux termes de l'assemblée générale ordinaire tenue le 24/05/2023, il a été décidé de mettre en conformité l'acte de base avec les lois des 02 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020.

3° Le projet de l'annexe au présent acte étant l'acte de base coordonné et adapté auxdites lois prévatées a été soumis à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le 24/05/2023.

4° Aux termes de cette même séance l'assemblée a conféré tous pouvoirs au syndic pour faire déposer au rang des minutes d'un notaire librement choisi par ce dernier l'acte de base adapté en vue de sa transcription hypothécaire. Un extrait du procès-verbal de cette assemblée reste ci-annexé, duquel il ressort que la décision a été prise à l'unanimité.

5° Il est par ailleurs à noter que depuis le 01/09/2021, la numérotation actuelle de l'ancien Code Civil est devenue obsolète et a été remplacée par celle du nouveau Code Civil. Pour ne pas perturber les copropriétaires, habitués depuis des années aux références de l'ancienne numérotation, il a été proposé de garder dans la coordination ci-jointe l'ancienne numérotation et d'indiquer les dispositions correspondantes du nouveau Livre 3 du Code civil contenant les dispositions relatives à la copropriété.

Par suite de ce qui précède, la comparante, qualitate qua, nous a requis d'acter ce qui suit.

**Dépôt au rang des minutes de l'acte de base coordonné :**

Voulant qu'au moyen des présentes, l'acte de base coordonné et adapté aux dispositions impératives des lois des 02 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 prévatées acquière tous les effets d'un acte authentique et qu'il en soit délivré toutes expéditions et extraits nécessaires, la comparante a présentement déposé entre les mains du notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, l'acte de base prévaté, coordonné et adapté auxdites lois. Cette coordination comprend 178 pages de format A4, dont la première débute par les mots « *Coordination des statuts par rapport aux lois des 02 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété)* » et la dernière se termine par les mots « *Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur* ». Cet acte de base est signé « ne varietur » par la comparante et le notaire.

**DISPOSITIONS FINALES**

Loi

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

Toute clause contraire à la loi est censée non écrite.

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

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit auprès du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Droit d'écriture

Cent Euros (100,-€) – perçus par le notaire – Dont quittance

Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés

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

**DONT ACTE**

Fait et passé en l'Etude.

Date que dessus.

Après lecture intégrale du présent acte et partielle de son annexe, et après que tous commentaires aient été donnés par le notaire, ce que la comparante reconnaît, cette dernière a signé le présent acte et son annexe, avec Nous, notaire.

The bottom of the page contains several handwritten marks. On the left, there is a large, sweeping scribble that appears to be a signature or a mark. Below it, there is a smaller, more distinct signature that reads 'E. K. Albert'.





**1. Coordination des statuts par rapport aux lois des 02 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété)**

**2. et Règlement d'ordre intérieur.**

**De la Résidence Duc de Sully**

**Avenue Blonden, 50- 4000 Liège**

**BCE 0850.664.759**

# TABLE DES MATIERES

<b>Acte de constitution et acte de base .....</b>	<b>9</b>
Exposé .....	12
Description de la résidence – Définition des parties communes et privatives .....	19
I. En sous-sol.....	19
II. Au niveau du rez-de-chaussée .....	20
III. Au niveau du premier étage.....	20
IV. Au niveau des étages deux à cinq inclus .....	22
V. Au niveau des étages six à dix inclus.....	23
Variante.....	25
VI. Au niveau du onzième étage.....	25
Remarques.....	26
Parties communes.....	32
Parties privatives.....	33
Division de la Résidence.....	34
Quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété du complexe .....	34
Au rez-de-chaussée.....	36
Au niveau des autres étages .....	37
Variante .....	38
Remarque .....	39
Mitoyenneté .....	39
Renonciation partielle au droit d'accession - Échange .....	40
Règles générales relatives à la vente des biens privatifs à construire.....	46
A. Généralités.....	46

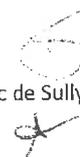
B. Paiements.....	49
C. Réception .....	50
D. Divers .....	53
Remarques.....	54
Servitudes - Obligations diverses .....	55
Hypothèque éventuelle - Délégation .....	59
Renonciation à accession.....	60
Règlement général de copropriété .....	60
Remarque .....	62
Dispositions finales .....	69
Règlement de copropriété .....	72
CHAPITRE I - Exposé général .....	72
Article 1 : Définition et portée.....	72
Article 2 : Servitudes - Obligations diverses.....	73
CHAPITRE II - Parties communes et privatives .....	77
Article 3 : Division de l'immeuble en parties communes et privatives.....	77
Article 4.....	79
Article 5.....	80
Article 6.....	82
Article 7.....	82
Article 8.....	87
Article 9 – Travaux aux parties privatives .....	87
Article 10.....	88
Article 11.....	88
Article 12.....	88

Article 13 - Baux .....	89
Article 14.....	91
Article 15.....	92
Article 16.....	92
Article 16.....	94
Article 18.....	94
Article 19.....	95
Article 20.....	95
Article 21.....	96
CHAPITRE III - Répartition des charges et recettes communes.....	97
Article 22 : Généralités.....	97
Article 23.....	97
Article 24 : Division des charges communes.....	98
Article 25 : Charges générales .....	98
Article 26 : Frais d'entretien et de gestion.....	99
Article 27 : Répartition des frais de chauffage et d'eau chaude et froide .....	101
Article 28 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire .....	102
Article 29 : Recettes au profit des parties communes .....	102
Article 30 : Modification de la répartition des charges. ....	102
CHAPITRE IV – Obligations quant aux travaux et réparations.....	104
Article 31.....	104
CHAPITRE V - Responsabilité en général .....	105
Assurances et reconstruction .....	105
Article 32: Responsabilité en général .....	105

Article 33 : Renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie .....	106
Article 34 : Les risques et leur couverture .....	107
Article 35 : Assurance incendie et reconstruction.....	108
Article 36 : Responsabilité civile - Tiers - Bris de glace et dégâts des eaux .....	108
Article 37 : Assurance « Accidents du travail et autres » .....	109
Article 38 : Assurance ascenseur .....	109
Article 39 : Assurance du mobilier - Locataires .....	110
Article 40 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances .....	110
Article 41 : Cas d'un sinistre .....	111
Article 42 : Des assurances particulières .....	111
Article 43 : Charge des assurances .....	112
CHAPITRE VI – Procédures judiciaires – Honoraires et dépens.....	113
Article 44.....	113
CHAPITRE VII – Solidarité pour le paiement des charges.....	114
Article 45.....	114
CHAPITRE VIII - Règlement des charges communes-Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues .....	114
Article 46.....	114
Article 47 : Caisse commune ou fonds de roulement .....	117
Article 48 : Fonds de réserve .....	117
Article 49 : Rapport avec les locataires.....	118
Article 50 : Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic.....	119
Article 51 : Recettes communes .....	119

CHAPITRE IX - Désaccord - Procédure .....	120
Article 51 : Règlement des différends.....	120
CHAPITRE X - Divers .....	120
Article 52.....	120
Article 53.....	121
Article 54 : Conservation et diffusion des documents .....	121
Dispositions transitoires .....	122
Dispositions finales .....	122
Transcription hypothécaire.....	122
Élection de domicile .....	122
<b>Règlement d'ordre intérieur.....</b>	<b>124</b>
SECTION I – Dispositions légales .....	125
Article 1 : Contenu du règlement d'ordre intérieur .....	125
Article 2 : Patrimoine de l'association des copropriétaires.....	126
SECTION II – Service et administration de l'immeuble .....	127
Article 3 : Concierge .....	127
Assemblée générale.....	128
Article 4 : Participation aux délibérations des assemblées générales .....	128
Article 5 : Convocations aux assemblées générales.....	128
Article 6 : Contenu des convocations aux assemblées générales.....	130
Article 7 : Convocation : comment ? où ?.....	131
Article 8 : Délai de convocation des assemblées générales .....	131
Article 9 : assemblée générale.....	131
Article 10 : Présidence de l'assemblée générale.....	132
Article 11 : Bureau de l'assemblée générale.....	132

Article 12 : Liste des présences.....	132
Article 13 : Points délibérables .....	132
Article 14 : Quorum de présence.....	132
Article 15 : Pouvoir votal et restrictions .....	133
Article 16 : Procuration – Pouvoir d’être représenté .....	134
Article 17 : Procès-verbaux des décisions d’assemblée générale – Transmission des procès-verbaux – Consignation des procès- verbaux .....	135
Article 18 : Pouvoirs de l’assemblée .....	136
Article 19 : Majorités de vote .....	136
Syndic .....	141
Article 20 : Désignation du syndic.....	141
Article 21 : Quand il y a eu un syndic, mais qu’il n’y en plus .....	141
Article 22 : Quand empêchement ou carence du syndic.....	141
Article 23 : Contrat de syndic – Spécificités du mandat confié au syndic.....	141
Article 24 : Missions du syndic.....	144
Article 25 : Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve .....	153
Article 26 : Conseil de copropriété .....	155
Article 27 : Commissaire aux comptes.....	156
SECTION III – Sinistres .....	157
Article 28 : Sinistres.....	157
Article 29.....	159
SECTION IV – Cession entre vifs et transfert pour cause de mort.....	159
Article 30 .....	159



SECTION V – Contentieux – Actions en justice – Frais judiciaires et extrajudiciaires – Honoraires et dépens.....	164
Article 31 : Actions en justice .....	164
Article 32 : Frais judiciaires – Honoraires et dépens .....	170
SECTION VI – Publicité du règlement d'ordre intérieur .....	171
Article 33.....	171
SECTION VII – Consignation des décisions d’assemblée générale .....	172
Article 34.....	172
SECTION VIII – Publicité de la désignation du syndic.....	172
Article 35.....	172
SECTION IX – Opposabilité des décisions d’assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur .....	173
Article 36.....	173
SECTION X – Publicités diverses .....	174
Article 37.....	174
SECTION XI – Dissolution et liquidation.....	176
Article 38.....	176
SECTION XII – Dispositions impératives.....	177
Article 39.....	177

**Acte de constitution et acte de base**

**De la Résidence Duc de Sully**

**Avenue Blonden, 50 - 4000 Liège**

- Les statuts ont été constitués en date du 26 janvier 1973 par acte des Notaire Pierre BRAAS de liège et José COËME le 23 janvier 1973 ;

- Ils ont été coordonnés et modifiés par le Notaire Michel DUCHÂTEAU, de Liège, le 29 décembre 1998 ;

- Ils ont été coordonnés par rapport aux lois 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, et modifiés par acte de Maître Marjorie ALBERT, Notaire à Saint-Georges-sur-Meuse, le 15 octobre 2024.

\*\*\*\*\*

« L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-TROIS

Le vingt-six janvier.

Devant Maître Pierre BRAAS, Notaire à Liège, et Maître José COËME, Notaire à Grivegnée, la minute des présentes demeurant au protocole de Maître BRAAS.

**ONT COMPARU :**

- a) La Société de Personnes à Responsabilité Limitée « **Entreprises Michel Wolter & Co** », ayant son siège social à L **Entreprises Michel Wolter & Co** Société constituée par acte avenü devant Maître PRÉVINAIRE, Notaire à Vottem, le **Entreprises Michel Wolter & Co**, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge **Entreprises Michel Wolter & Co** sous le n° **Entreprises Michel Wolter & Co**, dont les statuts ont été modifiés par actes du même Notaire en date du neuf septembre mil neuf cent

soixante-cinq, publié auxdites Annexes le vingt-trois dito, numéro 29.201, du huit octobre mil neuf cent soixante-neuf, publié aux dites annexes le vingt-cinq dito, numéro 2656-8 et en dernier lieu par acte du même Notaire en date du quinze octobre mil neuf cent septante, publié auxdites annexes le quatre novembre suivant sous le numéro 2990-2.

Ici représentée conformément à l'article seize des statuts par l'un de ses gérants, Monsieur MICHEL WOLFF, demeurant à Liège, [redacted]

- b) L'association sans but Lucratif « [redacted] », ayant son siège social à [redacted], constituée par acte sous seing privé publié aux Annexes du Moniteur belge, A.S.B.L., du vingt-trois décembre mil neuf cent cinquante, sous le numéro 2952, dont les statuts ont été modifiés par décision de l'assemblée générale du cinq avril mil neuf cent septante et un, publiée aux dites Annexes le vingt-sept mai mil neuf cent septante et un, sous le numéro 4056.

Ici représentée conformément à l'article 27 des statuts par Monsieur [redacted], Président du Conseil d'administration, demeurant à [redacted]

Monsieur [redacted], agriculteur, Administrateur de la Société, demeurant à [redacted]

- c) Monsieur [redacted], employé, né à [redacted], le cinq [redacted] [redacted], et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame [redacted] sans profession, née à [redacted], le [redacted] [redacted] [redacted] demeurant ensemble à [redacted]



Époux. mariées sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage.

\*\*\*\*\*

## Lesquels ont exposé ce qui suit :

### Exposé

– Les représentants préqualifiés de l' /  
déclarent que leur société est propriétaire de deux immeubles sis à Liège, Avenue Blonden, numéros 50 et 52, cadastrés ou l'ayant été section B, numéros 423/K et 423/L, pour une contenance totale de deux cent dix mètres carrés, pour les avoir respectivement acquis :

\* Le numéro 50, Avenue Blonden, de Monsieur ROBERT LINDEN  
employé, demeurant à Forest-Bruxelles, aux termes d'un acte  
avenu devant Maître GODIN, Notaire à Liège, le treize avril mil neuf cent  
septante, -transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège » (depuis  
la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle  
l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le seize  
dito, volume 2252, numéro treize ;

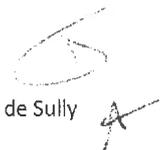
– Monsieur ... était propriétaire de cet immeuble pour  
l'avoir recueilli à titre de seul héritier légal dans la succession de sa  
tante, ... en son vivant sans  
profession, à Liège, y décédée intestat,

– Mademoiselle [redacted] était propriétaire de cet immeuble en vertu de l'adjudication prononcée à son profit, aux termes d'un acte avvenu devant Maître BIAR, Notaire à Liège, le vingt-sept juillet mil neuf cent vingt-deux, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le douze août suivant, volume 628, numéro 20.

\* De l'immeuble sis Avenue Blondin, 52, pour l'avoir acquis de Madame [redacted] sans profession, de Liège, aux termes d'un acte avvenu devant Maître LEJEUNE, Notaire à Grivegnée, le vingt-neuf janvier mil neuf cent cinquante et un, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le dix-neuf février suivant, volume 194, numéro 32.

– Madame [redacted] avait été déclarée adjudicataire de cet immeuble aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître WAUTERS, Notaire à Liège, le seize février mil neuf cent vingt-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le dix-huit avril de la même année, volume 993, numéro 20.

– Monsieur et Madame [redacted] déclarent être propriétaires d'une maison d'habitation avec cour, sisè rue des Vingt-Deux, numéro 4, cadastrée ou l'ayant été section B, numéro 425/1/3, pour une superficie de nonante mètres carrés, pour l'avoir acquise de Monsieur [redacted] dentiste, épouse de Dame [redacted] de Koekelberg, et de Madame [redacted] sans profession, veuve de [redacted] , demeurant à Ixelles, aux termes d'un acte avvenu, devant Maître José COEME, Notaire à Grivegnée, le onze juin mil neuf cent septante, transcrit au



premier bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le vingt-quatre juin dito, volume 2281, Numéro 7.

\*\*\*\*\*

- La Société de Personnes à Responsabilité limitée Entreprises  
1° , a manifesté le désir d'ériger, à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, en lieu et place des trois immeubles prédésignés, qui sont la propriété respective de l'A.S.B.L. ... et de ... , un complexe immobilier qui sera régi par l'article 577 bis du Code civil » (devenu depuis la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 su Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 8.79, 3.81 et 3.82 du Code civil) « , relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente.
- Le complexe immobilier qui sera dénommé **RÉSIDENCE DUC de SULLY** et qui s'étendra donc sur l'assiette des trois immeubles prédécrits, d'une superficie totale de trois cents mètres carrés, comprendra :
  - 1° Un niveau en sous-sol comprenant notamment des caves privatives.
  - 2° Un rez-de-chaussée comportant notamment deux magasins, des garages et un hall d'entrée commun.
  - 3° \* Dans les statuts initiaux, il a été prévu que :

Un premier étage comportant notamment un grand bureau, ou des appartements comme décrit au 4° ci-après.

\* Dans l'acte modificatif du 29.12.1998, ce § a été modifié comme suit :

*« Un premier étage comportant deux ensembles de bureaux 1A et 1B, comme détaillé ci-dessous ou des appartements comme décrit au 4°) ci-après. »*

4° Au niveau des étages deux à cinq inclus, trois appartements et un studio.

5° Au niveau des étages six à dix inclus, deux appartements et un studio.

6° Au niveau du onzième étage, un appartement.

- Les plans de ce complexe immobilier ont été dressés par Messieurs les Architectes \_\_\_\_\_ de Liège, Monsieur F \_\_\_\_\_, Architecte, de Liège, et Monsieur I \_\_\_\_\_, Architecte à Angleur, immatriculés au tableau de l'ordre des Architectes, respectivement sous les numéros 831, 1539 et 738.
- L'autorisation de bâtir, suivant les plans dont il s'agit a été délivrée à la S.P.R.L. \_\_\_\_\_ et Frères sous la date du trente novembre mil neuf cent septante-deux (référence Urb./Rec./637/1.JF 10).

\*\*\*\*\*

**Cet exposé fait, les comparants sont convenus de ce qui suit :**

- L'A.S.B.L. [redacted] et Monsieur et Madame [redacted], comparants de seconde et troisième parts, marquent, par les présentes, leur accord sur le programme de construction envisagé par la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « [redacted] », comparante de première part.
  
- L'A.S.B.L. [redacted], en accord avec Monsieur et Madame [redacted] et la S.P.R.L. « [redacted] », a manifesté son intention de devenir propriétaire, comme il sera explicité ci-après, dans le complexe immobilier à édifier, des biens suivants :
  - Les bureaux constituant le niveau du premier étage ;
  - L'appartement type A sis au niveau du deuxième étage ;
  - Les caves numéros 1 et 8 au sous-sol ;
  - Les parties communes rattachées à ces biens privatifs.
  
- Monsieur et Madame [redacted] en accord avec l' [redacted] et la [redacted] S et la [redacted], ont manifesté l'intention de devenir propriétaires comme il sera explicité ci-après, dans le complexe à édifier, des biens suivants :
  - Le studio du type B, au niveau des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages du complexe ;

- Quatre caves en sous-sol, numérotées 2,3,4 et 5 ;
  - Les parties communes rattachées à ces biens privés.
- Il résulte de ce qui précède qu'à l'exception des bureaux du premier étage, de l'appartement du type A au niveau du deuxième étage, des studios du type B au niveau du deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, des caves rattachées à ces locaux privés et des parties communes y afférentes, qui deviendront les propriétés respectives de l'A.S.B.L. [redacted] et de Monsieur et Madame [redacted], tous les autres biens privés et communs qui seront érigés dans la RÉSIDENCE DUC de SULLY, sur les terrains prédécrits de ladite A.S.B.L. et de Monsieur et Madame F. [redacted] qui renonceront partiellement ci-après au droit d'accession immobilière sur leurs terrains, au profit de la S.P.R.L. L' [redacted] seront la propriété de cette dernière ou de ses futurs acquéreurs, et que les terrains prédésignés resteront, respectivement, la propriété de l'A.S.B.L. [redacted] et de Monsieur et Madame F. [redacted].

\*\*\*\*\*

**\* Dans les statuts initiaux, il a été prévu que :**

- Dans le cadre des accords intervenus,

la S.P.R.L. E [redacted], l'A.S.B.L. L [redacted] Monsieur et Madame I [redacted] et déposé, pour être annexées au présent acte, copies des plans suivants du complexe, certifiés conformes par leurs auteurs :

- I. Plan du sous-sol et du rez-de-chaussée.
- II. Plan du premier étage et plans des appartements des étages deux à cinq inclus.
- III. Plan des appartements des étages six à dix et plan du onzième étage.
- IV. Variante des plans des charges deux à cinq et six à dix.
- V. Plan de la façade principale.
- VI. Plan d'implantation de situation et plan de coupe..
- VII. Photocopie de l'autorisation de bâtir, délivrée par la Députation permanente du Conseil provincial de Liège, sous la date du trente novembre mil neuf cent septante-deux, référence Urb./Rec./637/1.J.F. 10, accompagnée des prescriptions édictées par le Service régional d'Incendie.

**\* À l'acte modificatif du 29.12.1998**

Il a été acté que le 1<sup>er</sup> étage était divisé en deux biens privatifs distincts, dont plans, l'ensemble de bureau 1A étant repris sous liséré rouge audit plan et l'ensemble de bureau 1B étant repris sous liséré bleu.

\*\*\*\*\*

## Description de la résidence – Définition des parties communes et privatives

- Il résulte de l'examen des plans ci-annexés que la RÉSIDENCE « DUC de SULLY » comprendra :

### I. EN SOUS-SOL

- a) des parties communes : déterminées aux plans et au règlement général de copropriété et, notamment :

l'escalier et sa cage ; le sas ; l'ascenseur et sa cage, le silo vide-poubelle et son local ; le local des poubelles : les dégagements ; la cave chaufferie, son sas, et l'installation de chaufferie et de distribution d'eau chaude ; le local de la cabine à haute tension et des compteurs d'électricité ; le local des compteurs à eau et gaz ; le WC ; les gaines et leurs canalisations, aéras, tuyauteries et conduits de fumées, la cave désignée F.O. pour la femme d'ouvrage, le bassin d'orage, la fosse de décantation et leurs pompes.

- b) des parties privatives :

1° quarante et une caves privatives ;

2° la réserve du magasin numéro un ;

3° la réserve du magasin numéro deux ;



## II. AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE

a) des parties communes étant notamment :

Le hall d'entrée et son sas ; l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage, les gaines et leurs canalisations, tuyauteries, aéras et conduits de fumées.

b) des parties privatives étant :

1° à droite face à l'immeuble, un magasin dénommé numéro **Un**, comportant le local proprement dit

2° à gauche face à l'immeuble, un magasin dénommé numéro deux, comportant le local proprement dit

3° à front de la rue des Vingt-Deux, un grand local comportant huit emplacements pour voitures ; ce local pouvant être transformé en un ou plusieurs magasins.

## III. AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE

a) des parties communes étant :

L'escalier et sa cage ; l'ascenseur et sa cage, le hall et le palier ; les gaines et leurs canalisations, tuyauteries, aéras, conduits de fumées, et vide-poubelle.

b) des parties privatives étant :

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

Un grand local à usage de bureau avec sas, dégagements, toilette, débarras et salle d'archives ou des appartements comme aux niveaux deux à cinq dont la description suit :

**\* Dans l'acte modificatif ce § a été modifié par ce qui suit :**

- L'ensemble de bureaux 1A sis au 1<sup>er</sup> étage délimité au plan ci-annexé sous liseré rouge, longeant la rue des Vingt-Deux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

l'ensemble de bureaux proprement dit, composé d'un sas, bureaux, hall, salle d'archives, cuisine, et toilettes, ainsi que la grande cave numéro 1 au sous-sol ;

- en copropriété et indivision forcée :

quatre cent septante/dix millièmes (470/10.000èmes) dans les parties communes à ladite Résidence, en ce compris le terrain d'assiette;

- L'ensemble de bureaux 1B sis au 1<sup>er</sup> étage, délimité sous liseré bleu au plan ci-annexé, à l'angle de l'avenue Blonden et de la rue des Vingt-Deux, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

l'ensemble de bureaux proprement dit, composé d'un sas, bureaux, hall, salle d'archives, cuisine, et toilettes, ainsi que les caves numéro 40 et 41 au sous-sol ;

- en copropriété et indivision forcée :
  
- quatre cent septante/dix millièmes (470/10.000èmes) dans les parties communes à ladite Résidence, en ce compris le terrain d'assiette ;

#### **IV. AU NIVEAU DES ÉTAGES DEUX À CINQ INCLUS**

**À chacun de ces niveaux :**

a) des parties communes étant :

l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage ;

le palier ; le hall et le sas ; les gaines et leurs canalisations, tuyauteries, aéras, conduits de fumées, et vide-poubelle ; la toiture terrasse au-dessus de partie du local « Archives » du premier étage.

b) des parties privatives étant :

1° à front de la rue des Vingt-Deux, à gauche face à l'immeuble, un appartement du type A, comprenant un living et une chambre en façade ; hall d'entrée avec débarras ; salle de bains installée ; cuisine avec terrasse donnant vers l'arrière.

2° à front de la rue des Vingt-Deux, au centre, un studio dénommé type B, comprenant un grand living en façade ; un hall d'entrée ; une salle de bains installée ; une cuisine

3° à l'angle de l'Avenue Blonden et de la rue des Vingt-Deux, un appartement dénommé type C, comprenant : living et cuisine en façade ; hall d'entrée, dégagement, débarras, WC avec lave-mains ; une salle de bains ; en façade rue des Vingt-Deux deux chambres à coucher.

4° en façade Avenue Blonden : un appartement du type D, comprenant living et cuisine en façade ; hall d'entrée i dégagement avec deux débarras et WC avec lave-mains ; salle de bains installée et deux chambres à coucher avec terrasse dont l'une, la chambre numéro un avec accès à la terrasse.

**V. AU NIVEAU DES ÉTAGES SIX À DIX INCLUS**

À chacun de ces niveaux :

a) des parties communes étant :

L'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage, le palier, le hall et le sas ; les gaines et leurs canalisations, vide-poubelle, tuyauteries, aéras et conduits de fumées ; la toiture au-dessus de l'appartement du type A du niveau du cinquième étage avec les attaches de la poutrelle pour les poulies des déménagements et l'échelle de secours.

b) des parties privatives étant :

À front de la rue des Vingt-Deux :

1° À gauche face à l'immeuble, un studio dénommé type E, comprenant living en façade ; hall et sas ; débarras ; salle de bains installée, cuisine avec terrasse et accès à la terrasse.

2° à l'angle de l'Avenue Blondin et de la rue des Vingt-Deux, un appartement dénommé type C, comportant living et cuisine en façade ; hall d'entrée, dégagement, débarras, WC avec lave-mains ; salle de bains installée : deux chambres à coucher en façade à la rue des Vingt-Deux.

3° à front de l'Avenue Blondin, à droite face à l'immeuble un appartement du type D, comprenant living et cuisine en façade ; hall d'entrée, dégagement, deux débarras, WC avec lave-mains, salle de bains installée et deux chambres à coucher avec terrasse dont l'une, la chambre numéro un avec accès à la terrasse.

\*\*\*\*\*

## Variante

Au niveau des étages deux à cinq et six à dix, une variante est prévue permettant la construction de trois appartements au niveau des étages deux à cinq et la construction de deux appartements au niveau des étages six à dix.

### D'après ces plans :

– Au niveau des étages deux à cinq :

L'appartement du type A, englobe le studio B, les appartements types C et D, demeurant inchangés.

– Au niveau des étages six à dix :

L'appartement type C englobe le studio E, l'appartement D demeurant inchangé.

\*\*\*\*\*

## VI. AU NIVEAU DU ONZIÈME ÉTAGE

a) des parties communes étant :

L'escalier et sa cage ; le cabanon de l'ascenseur et sa machinerie ; le palier ; les gaines et leurs canalisations, tuyauteries, aéras et conduits de fumée ; la toiture au-dessus des appartements et studios du dixième étage, ainsi que la toiture au-dessus de l'appartement du onzième étage ; à front de l'Avenue Blondin et à



front de la rue des Vingt-Deux, les attaches pour la poutrelle et les poulies de déménagement.

b) des parties privatives étant :

Un appartement du type F, comprenant living, cuisine, hall d'entrée, débarras, salle de bains avec douche ; une chambre à coucher et une terrasse.

\*\*\*\*\*

## **Remarques**

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

Il est ici précisé que :

- a) Sous certaines réserves, la disposition intérieure pourra varier d'un bien privatif à l'autre : en conséquence, les plans ci-annexés des biens privatifs ne devront être considérés que comme ceux des biens privatifs types, au cas où des modifications y seraient apportées, à la demande des futurs propriétaires, un plan rectifié du bien privatif acquis par eux sera annexé à leur acte d'acquisition.
- b) La Résidence « DUC de SULLY » sera érigée sous le régime de la division horizontale de la propriété et, par voie de conséquence, une quotité déterminée ci-après dans les parties communes à la Résidence, correspondra et sera rattachée à toute propriété privative.

- c) Il se pourrait que pour satisfaire aux nécessités de la construction, ou répondre aux besoins d'amateurs, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, mais avant la réception définitive des parties communes, à la disposition et à la division en biens privatifs, particulièrement au niveau du rez-de-chaussée.

Sans porter préjudice aux stipulations habituelles en matière de constructions de buildings, et notamment celles qui seront reprises ci-après, la S.P.R.L. \_\_\_\_\_, promoteur de la Résidence, se réserve expressément :

- 1° Le droit de diviser en plusieurs biens privés à la convenance des acquéreurs, les surfaces destinées à être réalisées privativement ; ce droit porte plus spécialement sur le local en principe destiné aux emplacements pour voitures au rez-de-chaussée, local qui pourrait être affecté à la construction d'un ou plusieurs magasins comme à l'agrandissement des magasins numéro un et deux prévus à ce niveau.
- 2° Le droit de supprimer certains biens actuellement prévus comme privatifs et de les attacher à la copropriété ou à d'autres biens privatifs ; réciproquement, le droit de détacher des parties communes certains locaux pour les affecter à des biens privatifs.
- 3° Le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, ou de créer de nouvelles parties et installations communes, de créer ou de supprimer des communications entre parties communes et parties privatives ; de décider de l'affectation ou de la non affectation de services ou appareillages communs à des parties privatives ;

4° Le droit, en conséquence, de répartir entre les propriétés privées modifiées, les quotités de la copropriété générale ci-après déterminées.

La S.P.R.L. « [REDACTED] » sera seule juge des décisions à prendre dans ces éventualités, prenant dès maintenant et pour lors, à l'égard des comparants aux présentes et des futurs propriétaires, l'engagement de ne pas aggraver leur participation dans les charges communes.

d) La construction de la Résidence « DUC de SULLY » est régie par les plans ci-annexés et le cahier contenant l'état descriptif des parties privatives et communes et des matériaux employés, dressés par les Architectes Messieurs [REDACTED] et [REDACTED] prénommés.

Un exemplaire de ce cahier descriptif signé pour accord par les Architectes et les comparants, sera déposé au rang des minutes des Notaires soussignés.

Ce document n'ayant qu'une utilité temporaire, ne sera pas transcrit.

Une copie des dits plans et cahiers des charges ainsi qu'une copie de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur de la Résidence, seront remises aux amateurs, quinze jours au moins avant, la date de la-signature du compromis de vente.

e/ Si, dans l'avenir, le programme de construction de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « [REDACTED] » venait à comporter l'édification d'immeubles joignant la Résidence « DUC de SULLY », elle aurait le droit, tant pour elle-même que pour ses ayants cause, de faire communiquer entre elles telles parties communes, de manière à en faire un

usage commun ; dans ce cas, la S.P.R.L. «  
déterminera la répartition entre tous les usagers des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'usage commun.

**\* Depuis les statuts**, la loi du 18 juin 2018, l'article 3.85 § 2 alinéas 1 et 2 du Code civil dispose que :

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

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

Cela signifie que si un immeuble devait se construire joignant la résidence DUC DE SULLY, l'assemblée générale de la résidence « DUC DE SULLY » devra marquer son accord sur la communication de parties communes entre elle et l'autre résidence à construire ainsi que sur la répartition des charges des parties d'usage commun.

#### f/ Réunion de locaux privatifs

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

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire, deux, plusieurs ou tous les locaux privatifs d'un étage peuvent être réunis et traités en un bien privatif unique.

La réunion d'un appartement, magasin, bureau ou local commercial avec un bien privatif de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut également être effectuée de manière à former un ensemble du type Duplex.

Ces réunions se feront sur avis favorable des Architectes et du promoteur, pour autant que l'état des constructions le permette, et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

**\* Depuis les statuts**, la loi du 18 juin 2018 impose que l'assemblée générale des copropriétaires décide à la majorité des 4/5 des voix de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots, étant entendu que la modification des quotités en résultant pourra être votée à la même majorité.

#### e) Toitures – Terrasses

– Il existe :

- Au niveau du deuxième étage, une toiture terrasse au-dessus du fond du local du premier étage, dénommé au plan « Archives »

- Au niveau du sixième étage, une toiture terrasse au-dessus de l'appartement type A du cinquième étage.
  
- Au niveau du onzième étage, une toiture terrasse au-dessus de partie des appartements type C, D et E du dixième étage.
  
- Ces toitures-terrasses, pourront constituer, sur décision de la S.P.R.L. « [nom] » des propriétés privées qui pourront être adjointes à certains biens privatifs les jouxtant. Le statut de ces toitures-terrasses est, dès à présent, déterminé comme suit :

\*Si le constructeur, ou après la réception définitive des parties privatives et communes, la copropriété statuant à l'unanimité, décide de ne pas les adjoindre à des biens privatifs, ces toitures seront de simples toitures faisant partie des parties communes de l'immeuble.

\*Dans le cas contraire, l'ossature et l'étanchéité des toitures-terrasses, rattachées à des biens privatifs, resteront parties communes à l'ensemble de l'immeuble, tandis que les revêtements (pavés, carrelage, ou autres matériaux) seront des biens privatifs et comme tels à charge des propriétaires intéressés en ce qui concerne leur nettoyage, entretien, réparation et/ou remplacement.

Les propriétaires desdites toitures-terrasses supporteront l'entière responsabilité de tous dégâts qu'ils pourraient occasionner à la partie de la toiture (ossature et chape étanche) dépendant des choses communes ; spécialement, ils devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à l'étanchéité de cette toiture et assurer l'écoulement normal des eaux vers les crépines d'évacuation.

Il est toutefois précisé qu'en cas d'usure normale de cette chape étanche, son remplacement ou son entretien se fera, de même que l'enlèvement et le remplacement du revêtement, aux frais de la copropriété.

Ces toitures-terrasses sont grevées, au même titre que les biens privatifs (SERVITUDES pt III ) d'une servitude d'accès pour tous travaux d'entretien ou de réparation des parties communes de l'immeuble.

Elles sont également grevées d'une servitude d'accès aux attaches des poutrelles pour les poulies des déménagements et à l'échelle de secours.

Enfin, il ne sera pas rattaché de quotités dans les parties communes, à ces toitures-terrasses.

\*\*\*\*\*

## **Parties communes**

- Sont réputées parties communes à la Résidence, la totalité du sol lui servant d'assise, d'une superficie de trois cents mètres carrés ainsi que tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations en général, l'ossature de la Résidence, les gros murs de façade, les pignons de refend, toutes les toitures, l'entrée, le hall d'entrée, les accès aux cages d'escalier et d'ascenseur, lesdites cages, les sas devant les appartements, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades à l'exclusion des garde-corps, les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, les gaines de toutes les canalisations, les décharges des eaux ménagères et pluviales, les chutes des WC, les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les cages d'aération, les antennes de radio et de télévision s'il en est placées, avec amplificateurs et câbles de

descente, les dégagements en sous-sol, les locaux aux poubelles, les locaux aux compteurs, la cabine haute-tension, tous les locaux d'usage général tels au niveau du sous-sol: les dégagements, les locaux chaufferie et compteurs, l'installation de chauffage central et de production d'eau chaude, l'équipement mécanique généralement quelconque, tuyauteries, vannes, cheminées, le transformateur d'énergie électrique et son équipement si cette installation existe ou si elle n'est pas la propriété de l'Administration productrice, l'ascenseur, sa machinerie et sa cage, les bassins de retenue des eaux et leurs pompes et le cabanon de l'ascenseur.

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires sont réputées communes, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

En cas de doute ou de silence ou de contradiction suivant le principe général ci-dessus, en cas de doute sur la destination privative ou commune d'éléments de la résidence, l'interprétation se fera en faveur de la communauté s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires.

## **Parties privatives**

- Les parties privatives sont les caves et réserves du sous-sol, le magasin et son garage, les bureaux du premier étage, les appartements et studios résidentiels des étages 2 à 11 inclus.
- Le droit de propriété privative et exclusive porte en principe sur tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces locaux et en est constitutif, ainsi que sur les dépendances. Remarque : quoique les toitures soient parties communes, les

« toitures-terrasses » prévues à l'acte de base, litera G du § « Remarque » faisant suite à la description de l'immeuble, sont privatives.

- 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 et garde-corps, les portes palières, les canalisations intérieures, les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente, l'installation de chauffage central, intérieure à chaque lot privatif, les plafonnages, la surface intérieure des murs séparant les biens privatifs entre eux ou d'avec les paliers ; les installations électriques, de gaz et d'eau depuis les compteurs de la Ville ou depuis le décompteur privatif lorsqu'il existe.
  
- En général, est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif et/ou qui sert à l'usage exclusif de son propriétaire ou occupant, même ce qui se trouve à l'extérieur mais à son usage exclusif.

## **Division de la Résidence**

### **QUOTITÉS AFFÉRENTES À CHAQUE PROPRIÉTÉ PRIVATIVE DANS LA COPROPRIÉTÉ DU COMPLEXE**

- En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes, des biens privatifs constitutifs du complexe, les comparants aux présentes déclarent opérer la division de la Résidence « DUC de SULLY » en parties privatives et en parties communes.

– Les parties privatives consistent en :

- les caves et réserves au sous-sol ;
- les magasins et/ou emplacements pour voitures au niveau du rez-de-chaussée ;

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

les bureaux au premier étage ou les appartements constitutifs de ce niveau :

\* Dans l'acte modificatif à supprimé ce § et l'a remplacé par :

Les ensembles de bureaux 1A et 1B ou les appartements constitutifs de ce niveau :

-les trois appartements et le studio de chacun des étages un à cinq ;

-les deux appartements et le studio de chacun des étages six à dix ;

-l'appartement du onzième étage.

- Chaque propriété privative comporte, en propriété exclusive, les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision forcée et permanente, un certain nombre de quotités dans les parties communes du complexe.



- Les parties communes sont divisées en **DIX MILLE/DIX MILLIÈMES** et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée et permanente.
- Les quotités de ces parties communes afférentes à chacune des propriétés privatives, sont déterminées forfaitairement comme suit, par les comparants aux présentes.

### **Au rez-de-chaussée**

- magasin numéro un : TROIS CENT/DIX MILLIÈMES  
300/10.000
- magasin numéro deux : TROIS CENT TRENTE-NEUF/DIX  
MILLIÈMES : 339/10.000
- à chacun des huit emplacements pour voitures : NONANTE-  
SIX/DIX MILLIÈMES, soit au total SEPT CENT SOIXANTE-  
HUIT/DIX MILLIÈMES : 768/10.000

### **Au niveau du premier étage**

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

bureau : NEUF CENT QUARANTE/DIX MILLIÈMES ..... 940/10.000

**\*L'acte modificatif a supprimé ce § et l'a remplacé par :**

À chacun des ensembles de bureaux 1A et 1B : 470/10.000  
soit au total..... 940/10.000

### Au niveau des autres étages

– à chacun des appartements du type A des étages 2 à 5  
inclus : DEUX CENT TREIZE/DIX MILLIÈMES..... 213/10.000

soit au total : HUIT CENT CINQUANTE-DEUX/10.000  
**852/10.000**

– à chacun des appartements de type B des étages 2 à 5  
inclus : NONANTE-SIX/DIX MILLIÈMES ..... 96/10.000

soit au total : TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE/DIX  
MILLIÈMES **384/10.000**

– à chacun des studio du type B des étages 2 à 5 inclus :  
NONANTE-SIX/DIX MILLIÈMES ..... 96/10.000

soit au total : TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE/DIX  
MILLIÈMES :**384/10.000**

– à chacun des appartements de type C des étages 2 à 10  
inclus : DEUX CENT NONANTE-SEPT/DIX MILLIÈMES..... 297/10.000

soit au total : DEUX MILLE SIX CENT SEPTANTE-TROIS/DIX  
MILLIÈMES :**2.673/10.000**



- à chacun des appartements de type D des étages 2 à 10  
inclus : TROIS CENT TRENTE-QUATRE/DIX MILLIÈMES ..... 334/10.000

soit au total : TROIS MILLE SIX/DIX  
MILLIÈMES : 3.006/10.000

- à chacun des studios type E des étages 6 à 10 inclus : CENT  
VINGT-TROIS/DIX MILLIÈMES..... 123/10.000

soit au total : TROIS MILLE SIX/DIX  
MILLIÈMES : 3.006/10.000

- à l'appartement type F au niveau du onzième étage : CENT  
VINGT-TROIS/DIX MILLIÈMES : 123/10.000

**TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIÈMES..... 10.000/10.000**

## **Variante**

Au niveau des étages 2 à 5 :

- A. L'appartement type A, agrandi par l'incorporation du studio B, seront rattachés trois cent et neuf/dix millièmes des parties communes.

Au niveau des étages 6 à 10 :

- A. À L'appartement type C, agrandi par l'incorporation du studio E, seront rattachés quatre cent vingt/dix millièmes des parties communes.

\*\*\*\*\*

## Remarque

- Il n'est pas attribué de quotités aux caves et réserves du sous-sol, qui ne pourront donc être aliénées qu'avec un autre bien privatif de la Résidence.
- Les aliénations de caves ou réserves sont toutefois permises entre copropriétaires de la Résidence.
- \* Dans les statuts initiaux, il était prévu que :

Plusieurs caves peuvent être réunies pour n'en former qu'une seule.

\* Depuis les statuts, la loi du 18 juin 2018 prévoit que la réunion partielle de deux lots nécessite une décision à la majorité des 4/5 des voix. Comme aucune quotité n'est attribuée aux caves, la réunion de plusieurs caves n'a pas de conséquence au niveau des quotités et ne devra pas être votée dessus.

Il en est de même de la division de caves.

- C'est le constructeur qui décide de l'attribution ou de la non attribution des caves.

## Mitoyenneté

\* Dans les statuts initiaux, il était prévu que



- La S.P.R.L. « [redacted] » ne se réserve par le droit de percevoir le prix de cession de la mitoyenneté des murs pignons et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes.
- Cette décision a pour but de permettre à la copropriété 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.
- Les copropriétaires devront prêter gratuitement tous concours dès qu'ils en seraient requis, à cette opération.

\* Depuis les statuts, la doctrine et la jurisprudence majoritaires ont évolué : depuis l'arrêt de la Cour de Cassation du 7 septembre 1972, il est acquis de la clause de réserve de mitoyenneté dont question ci-dessus ne donne pas naissance à un droit réel car il s'agit d'une créance future. En conséquence, la cession de créance dont question ci-dessus n'est opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, que pour autant que l'article 1690 du Code civil ait été respecté.

## RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION - ÉCHANGE

- Dans le but de rendre réalisable le programme de construction de la RÉSIDENCE « DUC de SULLY », conformément aux accords ci-dessus constatés, les comparants aux présentes ont convenu de ce qui suit :
  - I. L'A.S.B.L. [redacted] et Monsieur et Madame [redacted], comparants de deuxième et troisième parts, déclarent placer, de commun accord, les deux terrains prédésignés leur

appartenant respectivement, avec les mitoyennetés existantes avant démolition sous le régime de l'indivision forcée et permanente, en vue de les affecter comme choses communes à l'immeuble à édifier, dans les conditions prévues au statut immobilier.

Ces deux terrains ont une superficie globale de trois cents mètres carrés.

II. En outre, les dits comparants déclarent renoncer purement et simplement, chacun en ce qui le concerne et dans les limites-ci-après, au droit d'accession leur appartenant, en vertu des articles 546, 551, 552, et 553 du Code civil, sur les constructions et ouvrages qui seront édifiées sur les terrains leur appartenant respectivement et constitueront la RÉSIDENCE « DUC de SULLY »

A. L'A.S.B.L. [REDACTED] déclare RÉSERVER à son profit, le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur la parcelle de terrain restant sa propriété, mais en tant seulement que ce droit est relatif au bureau occupant le niveau du premier étage, l'appartement type A au niveau du second étage, les caves numéros un et huit y afférentes et les parties communes y rattachées, qui deviendront sa propriété ; elle déclare renoncer purement et simplement au droit d'accession :

a) au profit de Monsieur et Madame [REDACTED], qui acceptent, relativement au studio type B des étages deux à cinq inclus, avec les caves numéros deux, trois, quatre et cinq au sous-sol et les parties communes y rattachées, qui deviendront la propriété de Monsieur et Madame [REDACTED], qui seront édifiés partiellement sur le terrain de ladite A.S.B.L.

b) au profit de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée  
« \_\_\_\_\_ » qui accepte, et de tous les  
futurs propriétaires de biens privés de la RÉSIDENCE « DUC de  
SULLY » relativement à la partie de tous les autres biens privés et  
communs composant cette RÉSIDENCE, à construire sur le terrain  
propriété de l'A.S.B.L.

B. Monsieur et Madame \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ S déclarent réserver à leur profit,  
le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront  
édifiés sur la parcelle de terrain restant leur propriété, mais en tant  
seulement que ce droit est relatif aux studios type B des étages deux, trois,  
quatre et cinq et aux caves numéros deux, trois, quatre et cinq au sous-sol et  
aux parties communes y rattachées qui deviendront leur propriété.

Ils déclarent renoncer purement et simplement au dit droit d'accession :

a) au profit de l'A.S.B.L. l \_\_\_\_\_ qui accepte  
relativement aux bureaux constituant le niveau du premier étage et  
l'appartement type A au second étage, avec les caves numéros un et huit  
au sous-sol et les parties communes qui en dépendent qui de viendront  
leur propriété et seront partiellement construits sur le terrain de  
Monsieur et Madame \_\_\_\_\_

b) au profit de la S.P.R.L. « \_\_\_\_\_ » qui  
accepte et de tous les futures propriétaires de biens privés de la  
RÉSIDENCE « DUC de SULLY » relativement à la partie de tous les autres  
biens privés et communs de cette RÉSIDENCE qui seront construits sur  
leur terrain.

III. L'A.S.B.L. LA [redacted] et Monsieur et Madame [redacted] déclarent, enfin par les présentes, avoir autorisé la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « [redacted] MICHEL WOLF ET [redacted] », qui a accepté, à exécuter à ses frais, risques et périls, et moyennant les autorisations préalables des instances compétentes, la démolition des bâtiments existant actuellement sur leurs terrains prédécrits, de manière à rendre ceux-ci propres à la construction projetée. Ladite société déclare prendre seule, à l'entière décharge des propriétaires des immeubles prédécrits, toute responsabilité au sujet de ces travaux et de leurs suites éventuelles tant à leur égard qu'à l'égard de tous tiers et spécialement des voisins.

À ce sujet, il est expressément stipulé que la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « [redacted] » et les futures propriétaires de biens privés dans la RÉSIDENCE « DUC de SULLY », auront à régler, à leurs frais, risques et périls, sans aucune intervention de l'A.S.B.L. LA [redacted] et Monsieur et Madame F [redacted], toutes contestations qui pourraient naître avec quiconque du chef ou à l'occasion des travaux de démolition et de construction et devront répondre seuls de toutes condamnations éventuelles, celles-ci fussent-elles même prononcées contre ladite. A.S.B.L. et/ou Monsieur et Madame [redacted], en leur qualité de propriétaires du fonds et ce, nonobstant l'arrêt de la Cour de Cassation du vingt-huit janvier mil neuf cent soixante-cinq.

En outre, à partir de ce jour, toutes taxes et impositions grevant ou pouvant grever les dits biens, et trouvant leur origine dans les travaux à faire, seront à la charge exclusive de la société de Personnes à Responsabilité Limitée « [redacted] », à moins qu'elles ne soient enrôlées dans le chef des propriétaires de biens privés de la RÉSIDENCE, en cette qualité.

Les-proprétaires des terrains d'assise de la RÉSIDENCE promettent, de leur côté, leurs bons offices à la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « [REDACTED] », si besoin est, sur le plan strictement administratif.

IV. Il résulte de ce qui précède que la RÉSIDENCE « DUC de SULLY » à édifier sur les terrains susvisés, sera, tant en vertu des renonciations et réserves partielles du droit d'accession, que des accords des parties :

1. La PROPRIÉTÉ de l'A.S.B.L. [REDACTED], comparant de deuxième part, pour ce qui concerne les bureaux du premier étage, l'appartement type A au second étage, les caves numéros un et huit au sous-sol, avec les quotités afférentes à ces biens dans la copropriété du complexe, soit les mille cent cinquante-trois/dix millièmes.
2. La PROPRIÉTÉ de Monsieur et Madame [REDACTED] comparants de troisième part, pour ce qui concerne :
  - les studios type B au niveau des second, troisième, quatrième et cinquième étages, les caves numéros deux, trois, quatre et cinq au sous-sol et les quotités afférentes à ces biens dans la copropriété du complexe, soit trois cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes.
3. La PROPRIÉTÉ de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « [REDACTED] », comparante de première part, pour ce qui concerne tous les autres biens privatifs, caves comprises, constituant la RÉSIDENCE « DUC de SULLY », avec les huit mille quatre cent soixante-trois/dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble qui y sont rattachées.



de SULLY » dont ladite A.S.B.L. sera propriétaire privative et sont estimées à cent et trois mille sept cent septante francs.

Le présent échange est fait sous les garanties ordinaires de fait et de droit, libre de charges hypothécaires et privilégiées quelconques et moyennant la soulte de quarante-neuf mille huit cent trente francs, que Monsieur et Madame [REDACTED] S s'engage à verser à l'A.S.B.L. « L'ASSOCIATION DE L'ÉLEVON DE SULLY », suivant convention arrêtée entre eux.

## **Règles générales relatives à la vente des biens privatifs à construire**

### **A. GÉNÉRALITÉS**

La résidence « DUC de SULLY » à ériger, est destinée à la vente des biens privatifs ; chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes.

La S.P.R.L. « [REDACTED] » procédera à la vente soit des biens privatifs construits et parachevés, soit des biens privatifs en cours de construction.

Dans le cas où la vente portera sur des biens privatifs en COURS DE CONSTRUCTION, il sera tenu compte des règles, clauses et stipulations suivantes :

1° Le contrat de vente sera conclu au moment où l'amateur acquerra les quotités du sol afférentes au bien privatif acquis.

2° La détermination exacte des biens privatifs acquis sera faite à ce moment, seront notamment précisées les modifications éventuelles intérieures des biens privatifs acquis ou relatives à l'incorporation de plusieurs biens privatifs en un seul, sous les conditions prévues tant aux présentes qu'au règlement général de copropriété.

3° Le prix de vente du bien privatif sera également fixé à ce moment.

En principe, le prix d'un bien privatif comprend le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement (peintures et honoraires des Architectes et ingénieurs compris) dudit bien avec la quote-part de celui-ci dans le coût de la construction et du parachèvement des parties communes, tel que le tout est décrit au cahier descriptif susvanté.

Cependant, en vertu des conventions particulières, il se pourrait que tout ou partie de l'équipement et du parachèvement propres aux biens privatifs vendus soient réservés par l'acquéreur. Dans ce cas, il en sera fait mention de manière précise à l'acte de vente, et le prix de vente sera fixé en fonction de ces réserves.

4° La S.P.R.L. «  » devra construire, ce à quoi elle s'engage expressément, au minimum, sur la base du cahier descriptif établi par Messieurs les Architectes  et de la description faite par eux des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.

Un exemplaire de ce cahier descriptif sera remis à chaque acquéreur de biens privatifs, avant son acquisition.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au Bureau de la S.P.R.L. « E [REDACTED] ».

5° Cette dernière s'engage dès maintenant, y obligeant ses ayants droit et ayants cause à construire et parachever la RÉSIDENCE « DUC de SULLY », suivant les plans et cahier descriptif susvisés, de la manière suivante :

- a. les biens privatifs, dans les cinq cent cinquante jours ouvrables à compter du douze décembre mil neuf cent septante deux.
- b. les parties communes dans le délai de six mois à compter de l'achèvement du dernier bien privatif.

Toutefois, ces délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus, par suite de cas fortuits ou de force majeure, tels que, par exemple, grève générale ou partielle, lock-out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur.

En ce qui concerne les acquéreurs de biens privatifs, le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auraient été commandés au constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

6° Étant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéressent la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire, ne pourra de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et la S.P.R.L. « E [REDACTED] », laquelle se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.

7° La cessation de l'activité de la dite S.P.R.L. quelle qu' en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu ; ses ayants cause et successeurs à tous titres devront prendre solidairement et indivisiblement les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

8° Les Architectes du complexe ont la direction et la surveillance des travaux de construction des biens privatifs jusqu'à la prise de possession par les propriétaires après agrégation provisoire des biens.

Le propriétaire qui voudrait recourir à ses frais aux services de ses propres conseillers techniques ou ouvriers, notamment pour des travaux de finition, est tenu d'en aviser la S.P.R.L. « [redacted] » et de prendre accord avec elle, afin d'assurer une bonne coordination des travaux et le respect de l'organisation du chantier ; les ouvriers chargés de travaux de finition devront être agréés par ladite S.P.R.L.

Seuls les représentants de la S.P.R.L. « E [redacted] », les Architectes de la Résidence et le personnel occupé à la construction ont accès au chantier. Si des propriétaires voulaient visiter celui-ci, ils devront y être autorisés spécialement par ladite S.P.R.L., ceci pour des raisons de sécurité et de bonne tenue du chantier.

## **B. PAIEMENTS**

Les acquéreurs d'un bien privatif verseront au vendeur le montant du prix convenu outre le montant de la taxe sur la valeur ajoutée, de la manière suivante et aux époques qui seront convenues entre parties.

Toute somme due et non payée à son échéance sera productive, depuis ce jour jusqu'au paiement effectif, d'un intérêt, net d'impôts ou retenues quelconques, au taux de dix pour cent l'an, payable en même temps que le principal et ce, sans préjudice à toute inscription hypothécaire que le vendeur est autorisé à requérir sur les biens vendus à l'acquéreur défaillant.

## **C. RÉCEPTION**

### a) Réception provisoire :

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont dans leur ensemble terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie et que le bien est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire constitue l'origine de la responsabilité décennale.

La réception provisoire des parties privatives sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, les Architectes de la Résidence et l'acquéreur, tandis que la réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, les Architectes et le ou les mandataires désignés par la première assemblée générale des copropriétaires.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement.

L'acquéreur comme le ou les mandataires des copropriétaires, pourront se faire assister d'un ou plusieurs experts, à leurs frais.

Le refus éventuel de l'acquéreur et, le cas échéant, du ou des mandataires des copropriétaires de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à La Poste, adressée au vendeur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus, et demander une nouvelle fois la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

L'acquéreur est également présumé accepter la réception provisoire de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer ladite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en a faite, par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes, le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

b) Réception définitive

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu au moins un an après leur réception provisoire. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, les Architectes de la Résidence et le ou les mandataires désignés par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourront se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors et aux frais de la copropriété.

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, les Architectes et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes et des, parties privatives.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété et, pour les parties privatives de l'acquéreur, de procéder à la réception, ou d'accepter cette réception, devra être notifié, avec ses motifs par une lettre recommandée, adressée au vendeur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes ou privatives, ou d'accepter cette réception, a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus ou demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection qui lui ont été demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection..

Si, au moment de la réception définitive des parties communes, le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

L'acquéreur est toutefois présumé accepter la réception définitive de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en aura faite par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après, la réception définitive, la responsabilité du vendeur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

## **D. DIVERS**

1. Les frais éventuels de chauffage accéléré de l'immeuble en vue de son assèchement, seront à charge des acquéreurs de biens privatifs, en proportion de leurs droits dans la copropriété.

2. La pose des compteurs privés d'électricité et d'eau, sera à la charge exclusive des acquéreurs de biens privatifs.

3. Sont à charge de la S.P.R.L. « E » les frais de construction et d'aménagement de trottoirs de la Résidence et des raccordements généraux.

4. Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible dans leurs locaux.

### **Remarques**

1° Ne pourront être considérés comme entravant une réception, le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants.

2° Les peintures intérieures des biens privatifs doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité de leurs 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 et de menuiserie soient constatées après un laps de temps plus ou moins long. En aucun cas, le constructeur ne sera tenu à la restauration de ces fissures, ni des peintures, plafonds et papiers peints.

Il est donc conseillé aux futurs propriétaires ou occupants de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant la réception définitive. Il est ici précisé que

la garantie que le constructeur, la S.P.R.L. «  
donne aux acquéreurs, concernant les matériaux et les installations de l'immeuble, telles que pavements, revêtements de sol ; carrelages, peintures, ascenseur, chauffage central, plomberie, sanitaire, électricité, etc., est limitée à celles qu'il reçoit des fournisseurs et entrepreneurs intervenants dont la durée est fixée par les Chambres syndicales professionnelles.

## Servitudes - Obligations diverses

- La réalisation de la RÉSIDENCE « DUC de SULLY » est, en raison de sa division en propriétés privatives et en parties communes, susceptible de créer certaines servitudes de *propriétaire* (anciennement « *père de famille* » en exécution des articles 692 et suivants du Code civil » (devenus depuis la réforme du Code civil, les articles 3.119 et suivants du Code civil).
- « Il est en outre créé par le présent acte, certaines servitudes conventionnelles.
  - I. \* Il en est ainsi notamment de l'existence et du passage à travers les biens privatifs, des canalisations et conduits de toute nature (eau, électricité, téléphone, radio, télévision) des gaines de ventilation etc.
  - D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privatif aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment à celles traversant les biens privatifs ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance.



Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août.

Tous dégâts occasionnés aux biens privatifs seront réparés aux frais de la copropriété.

- II. \* Les propriétaires et occupants des magasins du rez-de-chaussée et des bureaux du premier étage, auront le droit d'apposer, tant à l'intérieur, qu'à l'extérieur de leurs locaux, des enseignes lumineuses ou non, autorisées par les autorités administratives compétentes.

### III Obligations quant aux travaux et réparations

\* Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations, nettoyage, entretien, surveillance et remplacement des choses communes; ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations.

Aucun propriétaire ne pourra empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir d'autres propriétés privées de passer dans sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leurs réparations, quitte à exiger réparations des dégâts éventuels.

À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra être exigé du premier juillet au premier septembre.

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront remettre une clef de leur propriété privative à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise dont les coordonnées devront être connus du gérant syndic.

\*Les enseignes extérieures seront placées soit sur les vitrines ou fenêtres des magasins ou bureaux, soit, pour les magasins, sur le panneau séparatif du rez-de-chaussée et du premier étage, et pour les bureaux, sur le panneau séparatif des premier et deuxième étages. Le modèle d'enseigne devra être soumis préalablement à l'approbation des Architectes de l'immeuble.

#### IV Toitures – Terrasses

- Il existe :
  - Au niveau du deuxième étage, une toiture terrasse au-dessus du fond du local du premier étage, dénommé au plan « Archives »
  - Au niveau du sixième étage, une toiture terrasse au-dessus de l'appartement type A du cinquième étage.
  - Au niveau du onzième étage, une toiture terrasse au-dessus de partie des appartements type C, D et E du dixième étage.
- Ces toitures-terrasses, pourront constituer, sur décision de la S.P.R.L.  
« E » des propriétés privatives qui



pourront être adjointes à certains biens privatifs les jouxtant. Le statut de ces toitures-terrasses est, dès à présent, déterminé comme suit :

\*Si le constructeur, ou après la réception définitive des parties privatives et communes, la copropriété statuant à l'unanimité, décide de ne pas les adjoindre à des biens privatifs, ces toitures seront de simples toitures faisant partie des parties communes de l'immeuble.

\*Dans le cas contraire, l'ossature et l'étanchéité des toitures-terrasses, rattachées à des biens privatifs, resteront parties communes à l'ensemble de l'immeuble, tandis que les revêtements (pavés, carrelage, ou autres matériaux) seront des biens privatifs et comme tels à charge des propriétaires intéressés en ce qui concerne leur nettoyage, entretien, réparation et/ou remplacement.

Les propriétaires desdites toitures-terrasses supporteront l'entière responsabilité de tous dégâts qu'ils pourraient occasionner à la partie de la toiture (ossature et chape étanche) dépendant des choses communes ; spécialement, ils devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à l'étanchéité de cette toiture et assurer l'écoulement normal des eaux vers les crépines d'évacuation.

Il est toutefois précisé qu'en cas d'usure normale de cette chape étanche, son remplacement ou son entretien se fera, de même que l'enlèvement et le remplacement du revêtement, aux frais de la copropriété.

Ces toitures-terrasses sont grevées, au même titre que les biens privatifs (SERVITUDES pt III ) d'une servitude d'accès pour tous travaux d'entretien ou de réparation des parties communes de l'immeuble.

Elles sont également grevées d'une servitude d'accès aux attaches des poutrelles pour les poulies des déménagements et à l'échelle de secours.

Enfin, il ne sera pas rattaché de quotités dans les parties communes, à ces toitures-terrasses.

### Hypothèque éventuelle - Délégation

Si avant le paiement total de son prix d'acquisition, un acquéreur contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien privatif acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation de la S.P.R.L. « [REDACTED] » et faire stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt, devront servir exclusivement et à due concurrence, au paiement de toutes les sommes restant dues au constructeur sur les prix, intérêts, taxes de transmission et frais et il devra en faire la délégation au profit de la S.P.R.L. « [REDACTED] ».

En conséquence, ladite S.P.R.L. devra être autorisée à percevoir directement le produit dudit emprunt au fur et à mesure des exigibilités de paiement convenues, pour l'affecter exclusivement au paiement des travaux effectués pour compte de l'emprunteur.

Nonobstant l'autorisation d'emprunter donnée par la S.P.R.L. « [REDACTED] » et [REDACTED] « [REDACTED] », l'emprunteur restera tenu du paiement, de ses deniers personnels, des sommes exigibles aux échéances fixées, et, notamment, de celles payables lors de la réception provisoire et de la prise de possession du bien, même si l'échelle de mise à la disposition de l'emprunteur des fonds à lui prêter ne correspondait pas aux exigibilités conventionnellement prévues dans la convention de vente et/ou dans l'acte de vente.

## **Renonciation à accession**

La construction de la RÉSIDENCE « DUC de SULLY » étant faite pour une parcelle de terrain qui, au fur et à mesure des ventes de biens privés, deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, il y aura pour autant que de besoin dans chaque acte de vente, d'une part, renonciation par les propriétaires du fonds au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilière lui appartenant en tant que propriétaire du sol et, d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne toute ce qui ne se rapporte pas aux biens privés acquis par eux, avec la quotité en dépendant dans les parties communes.

Cette cession réciproque aura pour effet d'assurer à la division de la RÉSIDENCE en biens privés, sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privée, tels qu'ils résultent de l'article 577 bis du Code civil » (devenu depuis la réforme du Code civil les 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81 at 3.82) « ,et des dispositions du présent statut immobilier.

## **Règlement général de copropriété**

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

Dans le but de déterminer les règles relatives à la division de l'immeuble, à la détermination et l'étendue des droits respectifs des propriétaires, tant privativement qu'indivisément, à l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de la Résidence, ainsi qu'à la vie en commun, la S.P.R.L. « » et les autres

comparants ont établi le Règlement Général de Copropriété qui est annexé au présent acte.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants-droits et ayants-causes auront l'obligation de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

La durée de ce règlement est limitée à celle de la copropriété.

Ce règlement est composé du STATUT RÉEL et du règlement d'ORDRE INTÉRIEUR.

A. STATUT RÉEL : les stipulations du statut réel et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous en tant que statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au Bureau des Hypothèques compétent (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale).

Les stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité légale requise

B. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR : le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel : il a pour objet de régir tout ce qui, se rapporte à la jouissance du complexe et au détail de la vie en commun.

Il n'est susceptible de modification que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité statuant à la majorité légale requise



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

Elles seront portées à la connaissance de tous les copropriétaires auxquels les textes modifiés seront notifiés dans leur nouvelle rédaction.

### **REMARQUE**

Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance, sans déplacement, auprès de la gérance, de l'Acte de Base ; du Règlement général de Copropriété et des rapports des assemblées générales de la Résidence.

**\*Depuis les statuts de 1973**, le régime de la loi de 1924 a été complété et modifié par les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020.

- Le 1<sup>er</sup> janvier 2019, à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, le 30 juillet 2018, celle du 11 juillet 2018 et le 7 novembre 2020, celle du 13 avril 2019 :
  - l'article 577-2 §9 et §10 et les articles 577-3 à 14 du Code civil (devenus depuis la refonte du Code civil les articles 3.84 à 3.100 du Code civil) s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.

- Les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l’usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.

La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu’avec l’héritage dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d’entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l’utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d’utilité.

- Tout immeuble ou groupe d’immeubles bâtis auxquels s’appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu’un règlement d’ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.
- Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l’usage de tous les copropriétaires ou de certains d’entre eux.
- L’acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l’immeuble ou du groupe d’immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l’objet d’un acte authentique qui est transcrit à la Conservation des Hypothèques du lieu de situation de l’immeuble (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation

des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

a) L'acte de base comprend :

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

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions

contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.

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

– Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants du Code civil (devenus suite à la refonte du Code civil les articles 3.84 à 3.100 du Code civil) sont applicables à ces associations partielles.

– Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, §1<sup>er</sup>, 1°, d) du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.88 §1 1°, d) du Code civil) ;

- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouvellement éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :
- 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
- 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) . Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le Notaire.
- Elle porte la dénomination : « *association des copropriétaires* », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. En l'espèce, association des copropriétaires de la **Résidence Duc de Sully – 0850.664.759**
- Elle a son siège dans l'immeuble. L'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est **Avenue Blondin 50 – 4000 Liège**

- Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.
- La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.
- En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.
- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- Sans préjudice de l'article 577-9, §5 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.92 §5 du Code civil), l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, §6 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 §6 du Code civil), soit dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.



- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.
- Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
- Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) :

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

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, §12 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 §12 du Code civil).

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **1. Frais**

LES FRAIS, DROITS ET HONORAIRES DES PRÉSENTES, non compris les droits de mutation immobilière sont estimés à dix-huit francs par dix/millièmes dans les parties communes.

Ils constituent la première charge commune et seront portés en compte de chaque propriétaire, lors de son acquisition.

2. La taxe de bâtisse : qui sera enrôlée par la Ville de Liège, sera considérée comme une obligation commune, à charge des futurs propriétaires de biens privés et supportée par chacun d'eux, soit de la manière qui sera déterminée par les autorités administratives, soit en proportion de ses droits dans les parties communes générales.
  
3. Élection de domicile : Pour l'exécution des présentes, tous propriétaires, occupants, usagers ou détenteur d'un droit réel sur un bien privé, sont toujours censés avoir fait élection de domicile dans la Résidence « DUC de SULLY » où toutes notifications, sommations et assignations peuvent leur être valablement faites. Cependant, il sera toujours loisible de s'adresser à leur domicile réel.
  
4. Les comparants reconnaissent que le Notaire soussigné leur a donné lecture du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.
  
5. Les Notaires soussignés certifient avoir vérifié l'état civil des comparants sub III, au vu des pièces requises par la loi.
  
6. Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

**Règlement général de copropriété**

**De la Résidence Duc de Sully**

**Avenue Blonden, 50- 4000 Liège**

# Règlement de copropriété

## CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

### Article 1 : Définition et portée

– Faisant usage de la faculté, devenu depuis la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil, avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 8.79, 3.81 et 3.82 du Code civil) « , sont arrêtées, à compter de ce jour, comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant :

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

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

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

-« Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues aux présentes par la loi ;

-Elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques (Depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) compétent sans préjudice à l'article 577-10 §1 du Code civil » (devenu depuis la refonte du Code civil, l'article 3.93 §1 du Code civil).

-« Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

## **Article 2 : Servitudes - Obligations diverses**

– La réalisation de la RÉSIDENCE « DUC de SULLY » est, en raison de sa division en propriétés privées et en parties communes, susceptible de créer certaines servitudes de *propriétaire* (anciennement « *père de famille* » en exécution des articles 692 et suivants du Code civil » (devenus depuis la réforme du Code civil, les articles 3.119 et suivants du Code civil).

– « Il est en outre créé par le présent acte, certaines servitudes conventionnelles.

III. \* Il en est ainsi notamment de l'existence et du passage à travers les biens privés, des canalisations et conduits de toute nature (eau, électricité, téléphone, radio, télévision) des gaines de ventilation etc.

– D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment à celles traversant les biens privés ou accessibles par.

ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance.

Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août.

Tous dégâts occasionnés aux biens privatifs seront réparés aux frais de la copropriété.

- IV. \* Les propriétaires et occupants des magasins du rez-de-chaussée et des bureaux du premier étage, auront le droit d'apposer, tant à l'intérieur, qu'à l'extérieur de leurs locaux, des enseignes lumineuses ou non, autorisées par les autorités administratives compétentes.

### III Obligations quant aux travaux et réparations

\* Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations, nettoyage, entretien, surveillance et remplacement des choses communes; ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations.

Aucun propriétaire ne pourra empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir d'autres propriétés privées de passer dans sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leurs réparations, quitte à exiger réparations des dégâts éventuels.

À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra être exigé du premier juillet au premier septembre.

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront remettre une clef de leur propriété privative à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise dont les coordonnées devront être connus du gérant syndic.

\*Les enseignes extérieures seront placées soit sur les vitrines ou fenêtres des magasins ou bureaux, soit, pour les magasins, sur le panneau séparatif du rez-de-chaussée et du premier étage, et pour les bureaux, sur le panneau séparatif des premier et deuxième étages. Le modèle d'enseigne devra être soumis préalablement à l'approbation des Architectes de l'immeuble.

#### IV Toitures – Terrasses

- Il existe :
  - Au niveau du deuxième étage, une toiture terrasse au-dessus du fond du local du premier étage, dénommé au plan « Archives »

- Au niveau du sixième étage, une toiture terrasse au-dessus de l'appartement type A du cinquième étage.
- Au niveau du onzième étage, une toiture terrasse au-dessus de partie des appartements type C, D et E du dixième étage.
- Ces toitures-terrasses, pourront constituer, sur décision de la S.P.R.L. « ..... » des propriétés privatives qui pourront être adjointes à certains biens privatifs les jouxtant. Le statut de ces toitures-terrasses est, dès à présent, déterminé comme suit :

\*Si le constructeur, ou après la réception définitive des parties privatives et communes, la copropriété statuant à l'unanimité, décide de ne pas les adjoindre à des biens privatifs, ces toitures seront de simples toitures faisant partie des parties communes de l'immeuble.

\*Dans le cas contraire, l'ossature et l'étanchéité des toitures-terrasses, rattachées à des biens privatifs, resteront parties communes à l'ensemble de l'immeuble, tandis que les revêtements (pavés, carrelage, ou autres matériaux) seront des biens privatifs et comme tels à charge des propriétaires intéressés en ce qui concerne leur nettoyage, entretien, réparation et/ou remplacement.

Les propriétaires desdites toitures-terrasses supporteront l'entière responsabilité de tous dégâts qu'ils pourraient occasionner à la partie de la toiture (ossature et chape étanche) dépendant des choses communes ; spécialement, ils devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à l'étanchéité de cette toiture et assurer l'écoulement normal des eaux vers les crépines d'évacuation.

Il est toutefois précisé qu'en cas d'usure normale de cette chape étanche, son remplacement ou son entretien se fera, de même que l'enlèvement et le remplacement du revêtement, aux frais de la copropriété.

Ces toitures-terrasses sont grevées, au même titre que les biens privatifs (SERVITUDES pt III ) d'une servitude d'accès pour tous travaux d'entretien ou de réparation des parties communes de l'immeuble.

Elles sont également grevées d'une servitude d'accès aux attaches des poutrelles pour les poulies des déménagements et à l'échelle de secours.

Enfin, il ne sera pas rattaché de quotités dans les parties communes, à ces toitures-terrasses.

## **CHAPITRE II - PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

### **Article 3 : Division de l'immeuble en parties communes et privatives**

- La division en parties privatives et communes et leur description a été faite dans l'acte de base.
- De même, le montant des quotités (**dix-mille/dix-millièmes**) attachées aux lots privatifs a été déterminé dans le même acte.
- Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la

ventilation attributive des dix-millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. » sous réserve des exception prévues par la loi

- La Résidence comporte donc des parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.
- Les parties privatives sont dénommées appartements, studios, caves, réserves, magasins, locaux commerciaux, un garage et bureaux.
- Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au Juge de Paix :
  - de rectifier 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 ;
  - l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.
- Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété » sauf si l'AG en décide autrement.

## **Article 4**

- Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacun d'eux.
  
- L'hypothèque et tout autre droit réel établi sur un bien privatif grève de plein droit la fraction de choses communes qui en dépend.
  
- Le partage des choses communes ne pourra être demandé.
  
- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.
  
- L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix :
  - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
  
  - 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



- 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 5**

- \* Les locaux du rez-de-chaussée seront affectés à l'usage commercial (show-room, bureaux, magasins), sauf les restrictions énoncées ci-après.
  - \* Le garage fermé est destiné au parking de voitures privées, mais il pourrait être intégré dans la surface commerciale si nécessaire.
- Les locaux du premier étage sont destinés à usage d'appartements ou de bureaux, sauf les restrictions énoncées ci-après.
- \* Les appartements et studios du deuxième au onzième étages sont destinés exclusivement à usage d'habitation privée.
  - \* Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :
    - aucun établissement insalubre, dangereux, immoral ou incommode ;
    - aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;
    - aucun entrepôt ; aucun moteur quelconque non déparasité ;
    - aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse ;

- \* aucun funérarium, commerce de cercueils ou d'objets spécifiquement mortuaires. La marchandise ne pourra jamais être exposée à l'extérieur du local commercial.

\* Au rez-de-chaussée seulement, seraient admis des bureaux de mutuelle, syndicat, postal, de pointage ou similaire, à la condition expresse que la porte d'accès à ces locaux soit déplacée dans la rue des Vingt-Deux ou dans un pan coupé de la façade.

\* Tout ou partie des locaux du rez-de-chaussée et du premier étage pourront être réunis, dans leurs parties privatives, par un escalier intérieur.

\* Dans ce cas, l'entrée et la sortie des locaux ainsi réunis devra toujours se faire par le rez-de-chaussée.

\* Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

- En cas de doute, la question sera tranchée par l'assemblée générale.

### Remarque

En cas de séparation du local du rez-de-chaussée en locaux distincts, il sera toujours possible de créer d'autres accès dans les façades à condition de respecter l'esthétique et les matériaux existants.

Toutefois, tout nouvel accès dans la façade de l'avenue Blondin sise à droite de la porte d'accès du hall d'entrée principal devra être réalisé contre le mitoyen droit de l'immeuble, c'est à dire contre l'immeuble voisin.

## **Article 6**

- Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées par les présentes, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse 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 privatifs.
- Il est interdit de faire des modifications aux choses communes, même à l'intérieur d'un bien privatif sauf à se conformer aux stipulations ci-dessous.

## **Article 7**

### **Principes**

-Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité spéciale des deux-tiers, ci-dessous définie, pour les travaux affectant les parties communes et sous surveillance d'un architecte.

Le coût des travaux et honoraires de l'architecte sont à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

-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.

-Si le coût des travaux et honoraires de l'architecte est à la charge de certain(s) propriétaire(s) qui fait exécuter les travaux, la majorité devra être de quatre-cinquièmes des voix.

### Exceptions

1. les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
2. les travaux qui peuvent être décidés par le syndic seul, à savoir les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;
3. les travaux visés par l'article 577-2 §10 du Code civil 3.82 : cet article dispose que :

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

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

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

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

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

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

### **Types de réparations et travaux**

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

#### **– Réparations et travaux urgents**

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

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles nécessitées par les inondations, crevaisons de conduites d'eau, de gaz, courts-circuits électriques, tuyauteries extérieurs et gouttières, dégâts à l'ascenseur, etc.

– **Réparations et travaux indispensables, mais non urgents**

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

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

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

\*\*\*\*\*

## **Article 8**

- Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de la Résidence, même s'il s'agit de choses privées, ne peut être modifié que suivant décision de l'assemblée générale prise à la majorité des légal des voix.
  - majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux effectués aux parties communes ;
  - majorité absolue des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par les copropriétaires aux parties privatives ;
- majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par l'association des copropriétaires à des parties privatives, suite à une communautarisation de ces travaux privatifs.
- Il en est notamment ainsi pour les fenêtres, garde-corps et toutes parties visibles de la rue, même en ce qui concerne les peintures.
- Les châssis doivent être en aluminium anodisé ton naturel avec respect de l'identique, les doubles vitrages devant être clairs et non teintés

## **Article 9 – Travaux aux parties privatives**

Chaque copropriétaire décide seul des travaux qu'il effectue à ses parties privatives sous réserve et dans les limites exposées dans le règlement général de copropriété. Mais il y a une exception car l'assemblée générale peut décider à la majorité des deux tiers-des voix de communautariser la réalisation de ces travaux. Ainsi,

l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

### **Article 10**

- Les propriétaires pourront établir des postes privés de radio et de télévision dans les limites fixées par l'article 6 ci-dessus.
- Au cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 7 ci-dessus seront d'application.

### **Article 11**

Chaque propriétaire de bien privatif pourra pratiquer dans les murs intérieurs non mitoyens, des ouvertures, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la stabilité de l'édifice

## **CHAPITRE III : ORDRE A L'INTERIEUR DE LA RESIDENCE.**

### **Article 12**

- Les copropriétaires, leurs locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de *personne prudente et raisonnable* (anciennement « *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 et visiteurs.
- Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal.
- L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de radio et de télévision est permis mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode 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, de telle manière qu'ils n'entravent pas la bonne réception radiophonique.

### **Article 13 - Baux**

- Les baux consentis par les propriétaires devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de personnes prudentes et raisonnables (anciennement « bon père de famille ») et de se conformer aux prescriptions des statuts, du règlement d'ordre intérieur et décisions d'assemblée générale, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.
- Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions des statuts et/ou les décisions de l'assemblée générale et/ou du

règlement d'ordre intérieur, entraînera, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et à l'expulsion de celui-ci : le syndic avertira le bailleur et le preneur du ou des actes commis par le preneur en violation des statuts et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, d'une action contre le bailleur pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire et à ses torts.

- Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.
- Les propriétaires - bailleurs auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée du départ de leurs locataires.
- Les bailleurs seront tenus responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris dommages et intérêts, qui pourraient être dues à l'association des copropriétaires par leurs locataires, tout visiteur des bailleurs ou des locataires, tout membre de personnel au service des bailleurs ou des locataires.
- les copropriétaires s'engagent à insérer dans leurs baux, la clause suivante:

*« Le locataire devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers s'y trouvant, contre les risques d'incendie et risques connexes,*

*les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages causés à leurs biens.*

*Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies notoirement solvables ayant leurs sièges en Belgique.*

*Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire. Le locataire renonce dès à présent et pour alors, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droits et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et leur personnel et contre tous occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe. »*

- L'AG du 29.5.2018 a décidé que les sous-locations et les locations airbnb étaient interdites
- Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.

## **Article 14**

Chaque appartement ou studio ne peut être occupé que par des personnes d'une même famille et leurs hôtes.

## **Article 15**

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

## **Article 16**

- Les propriétaires, locataires et usagers ne pourront mettre aux fenêtres ni garde-manger, linge ou autres objets.
- Il est interdit de sécher du linge aux fenêtres, de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.
- Aucun autre emblème que les drapeaux européen, belge et liégeois ne peut être pavoisé sauf autorisation préalable et écrite de l'assemblée générale.
- Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés de la résidence est autorisé sur les fenêtres dudit bien privé et à un emplacement réservé à cet effet au rez-de-chaussée.
- Les occupants des bureaux du premier étage pourront apposer une plaque possessionnelle dans le hall d'entrée de l'immeuble, sur la porte d'entrée et à sa fenêtre, suivant modèle approuvé par l'assemblée générale.
- Les porte noms d'un modèle uniforme approuvé par l'assemblée générale, pourront être placés à l'entrée de chaque bien privé.

- Les propriétaires ou occupants des magasins du rez-de-chaussée et des bureaux du premier étage auront le droit d'apposer tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de leurs locaux des enseignes, lumineuses ou non, autorisées par les autorités administratives compétentes en la matière, sous réserve des précisions ci-dessous.
- Les enseignes extérieures seront placées soit sur les vitrines ou fenêtres des magasins ou bureaux, soit pour les magasins sur le panneau séparatif du rez-de-chaussée et du premier étage et pour les bureaux sur le panneau séparatif des premier et deuxième étages.
- L'assemblée générale devra être consulté préalablement au placement de toute publicité et marquer son accord et autorisation par écrit des modalités de celles-ci.
- Il aura notamment le droit de limiter la surface des biens privatifs réservés à la publicité, d'indiquer les modes de publicité à adopter et d'en proscrire certains, de fixer les endroits où cette publicité pourra être faite, etc.

L'avis ainsi donné devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing de l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur et à sa bonne tenue.

- Les biens (magasins, appartements et studios) momentanément inoccupés devront également être entretenus correctement de façon à ne pas nuire à l'aspect extérieur de l'immeuble et à son standing.



## **Article 16**

- Les travaux relatifs aux parties privées, dont la réalisation intéresse l'harmonie du complexe, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à ce que la résidence conserve son aspect de soin et de bon entretien.
  
- Tout propriétaire ou son locataire avertira préalablement le syndic des travaux qu'il envisage d'effectuer sur des installations privatives dans son bien, qui sont en connexion avec des parties communes de l'immeuble comme par exemple, les canalisations de chauffage, de gaz et d'eau.
  
- Suivant l'importance ou la nature de ces travaux, dans l'intérêt commun, l'intéressé pourrait se voir obligé de faire appel à l'entreprise que lui désignera le syndic.
  
- Si cette obligation n'a pas été respectée et si des réparations aux parties communes s'avèrent nécessaires, elles seront portées au compte exclusif de l'intéressé.

## **Article 18**

- Le syndic fera régulièrement procéder au ramonage des cheminées du complexe.
  
- Ces frais seront mis à charge des frais communs de l'immeuble.
  
- Tout occupant de la résidence utilisant une cheminée devra en avertir le syndic.

## **Article 19**

- Les parties communes (halls d'entrée, escaliers, couloirs, paliers, etc.) devront être maintenus libres en tout temps. Les poussettes, vélos, trottinettes ne peuvent pas être stationnées dans les lieux communs
- Il ne peut jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.
- Spécialement, le stationnement de vélos et voitures d'enfants y est interdit.
- Il ne peut être accompli dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail ménager, tels brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures etc.

## **Article 20**

- \* Les copropriétaires et les locataires ou usagers à tous titres ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, chats et oiseaux domestiques et pour autant que ces animaux ne troublent pas le repos ou la tranquillité des autres occupants de l'immeuble.
  
- \* Concernant les chiens, ces derniers ne pourront jamais dépasser la taille approximative d'un caniche moyen. Ainsi sont interdits les chiens genre berger (allemand, de Brie, malinois, etc.), épagneuls, lévriers, labradors et autres chiens de grande taille. Les chiens type « Rottweiler » et « Pit-Bull » sont strictement prohibés.

- Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires. Si le propriétaire de l'animal est occupant non propriétaire de l'appartement, le propriétaire-bailleur sera débiteur solidaire des dégâts et dégradations.
  
- Le syndic peut décider seul d'aller en justice pour obtenir la condamnation du propriétaire de l'animal à éloigner ce dernier de la résidence sous peine d'une astreinte à ne pas respecter le jugement à intervenir.
  
- \* 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 les parties communes lors des arrivées et surtout départs.
  
- \* Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes.
  
- \* L'usage de bonbonnes de gaz comprimé est strictement prohibé.

## **Article 21**

- L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi de l'ascenseur ainsi que de tous les appareils à usage commun sont également réglementés par l'assemblée générale.
  
- L'ascenseur, peut être utilisé pour les emménagements et déménagements aux conditions suivantes :
  - protection des parois et du sol par des cartons ;

- utilisation qui ne prive pas les occupants de l'immeuble de l'usage de l'ascenseur ;
- paiement d'une redevance de cinquante euros (50,00 EUR) révisible à tout moment par l'assemblée générale au profit du fonds de réserve, à payer par toute personne qui emménage ou déménage de l'immeuble.

### **CHAPITRE III - RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

#### **Article 22 : Généralités**

D'une façon générale, les dépenses communes se répartissent sauf les exceptions prévues ci-après entre tous les copropriétaires, proportionnellement au nombre de dix millièmes que chacun possède dans la copropriété.

#### **Article 23**

- En principe, les consommations individuelles d'eau, d'électricité et d'énergie quelconque sont payées par l'utilisateur.
- Des branchements avec compteurs seront établis pour chaque propriété privative pour les compteurs de fluides et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires, aux administrations productrices de ces fluides.
- Lorsque des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires, aux administrations productrices de ces fluides.

- Lorsque l'établissement de compteurs individuels n'est pas réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes.
- Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, 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 occupants sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.
- S'il n'existe pas de compteurs individuels, le syndic opérera la répartition de la dépense entre les usagers de ce fluide, ou de toute autre manière.

#### **Article 24 : Division des charges communes**

Elles comprennent :

- a) les charges générales incombant aux propriétaires dans la proportion de leurs droits sur les choses communes ;
- b) les frais d'entretien et de gestion ;
- c) les frais de chauffage, d'eau chaude et de consommation d'eau froide ;
- d) les frais de réparation.

#### **Article 25 : Charges générales**

Elles comprennent :

a) les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels seront assujetties les choses communes ;

b) les primes d'assurances qui sont de six espèces :

- assurance incendie; prime répartie suivant les dix millièmes ;
- assurance utilisation de l'ascenseur ; prime répartie entre les propriétaires des étages un à onze suivant la quote-part des frais d'entretien de l'ascenseur (cf. article suivant) ;
- assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble : prime répartie suivant les dix millièmes ;
- assurance accident : répartition en dix millièmes ;
- assurance dégât des eaux : prime répartie suivant les dix millièmes ;
- assurance « bris de vitrages » : répartition en dix millièmes.

## **Article 26 : Frais d'entretien et de gestion**

A. Relatifs à l'immeuble d'habitation :

Ils comprennent :

a) les frais d'administration ;

- b) les dépenses du service d'entretien, les gages des femmes d'ouvrage engagées par le syndic, les charges sociales et assurances ;
- c) le paiement de la consommation d'eau du compteur commun à tout l'immeuble ;
- d) le paiement de la consommation lumière du compteur commun à tout l'immeuble ;
- e) les frais de remplacement du matériel courant (poubelles, paillasons d'entrée, mobilier commun, matériel de nettoyage, ampoules, produits d'entretien, etc.) ;
- f) la consommation du compteur de gaz alimentant la ou les chaudières ;
- g) la consommation des compteurs électriques de force motrice pour tout l'immeuble ;
- h) les dépenses et frais d'entretien des parties communes générales au complexe, de leur conservation et des réparations à y faire (par exemple réparations ou entretien de la toiture de la résidence, remplacement de celle-ci, peinture de la façade de la résidence, etc.).

Tous ces frais seront répartis et supportés par les propriétaires privés ou leurs locataires, proportionnellement à leur part dans les parties communes à l'exception des émoluments du syndic qui seront répartis proportionnellement au nombre de lots privés composant la résidence.

## B. Concernant les ascenseurs

- Les frais d'utilisation, d'entretien, de conservation, de réparation des ascenseurs et le remplacement des pièces ou même le remplacement total incomberont aux propriétaires privés d'appartement et de studio des étages un à onze inclus, en proportion de leurs droits dans les parties communes.
  
- Les biens privés du premier étage ne participent pas aux frais de l'ascenseur pour autant que l'accès de l'ascenseur à ce niveau soit supprimé.
  
- Les propriétaires ou occupants privés du rez-de-chaussée n'interviennent pas dans les frais relatifs à l'ascenseur.

### **Article 27 : Répartition des frais de chauffage et d'eau chaude et froide**

- Les frais de consommation du combustible pour l'installation de chauffage central et d'eau chaude sont répartis comme suit :
  - \* TRENTE POUR CENT suivant les quotités attachées à chaque lot privé dans la copropriété.
  
  - \* SEPTANTE POUR CENT
  
  - \* suivant les indications des compteurs privés.

Les frais d'entretien, de réparation, de remplacement total ou partiel de l'installation de chauffage central et d'eau chaude seront répartis entre les

magasins du rez de chaussée et les bureaux, appartements et studios des étages au prorata de leurs quotités dans les parties communes

- La consommation d'eau froide et d'eau chaude de chaque bien sera déterminée par son compteur particulier.

### **Article 28 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

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

### **Article 29 : Recettes au profit des parties communes**

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

### **Article 30 : Modification de la répartition des charges.**

- L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.
- \* Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

- \* Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans pour les appels de fonds de roulement et 10 ans pour les appels de fonds de réserve.
  
- \* Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.
  
- \* Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse. Ces paiements, devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.
  
- \* La créance ou la dette afférente au fonds de roulement dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes. La créance ou dette afférente au fonds de réserve est réputée prescrite pour la période excédent les 10 ans.

## CHAPITRE IV – OBLIGATIONS QUANT AUX TRAVAUX ET RÉPARATIONS

### Article 31

- Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations, nettoyage, entretien, surveillance et remplacement des choses communes; ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations.
  
- \* Aucun propriétaire ne pourra empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir d'autres propriétés privées de passer dans sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leurs réparations, quitte à exiger réparations des dégâts éventuels.
  
- \* À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra être exigé du premier juillet au premier septembre.
  
- Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou crépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.
  
- Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.
  
- Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront remettre une clef de leur propriété privée à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise dont les coordonnées devront être connues du syndic.

## **CHAPITRE V - Responsabilité en général**

### **ASSURANCES ET RECONSTRUCTION**

#### **Article 32: Responsabilité en général**

- Les responsabilités pouvant naître du chef des parties communes et privées du complexe, à l'exclusion de tout dommage résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités que chacun possède dans la copropriété en cause, que le recours soit exercé par des copropriétaires, par des voisins ou des tiers quelconques.
  
- Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-dessus.
  
- Le syndic devra, à cet effet, faire toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des quotes-parts en copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ayants-droits, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).
  
- Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à première demande, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, faute de quoi, le syndic pourra de plein droit et sans devoir notifier de mise en demeure

autre que celle prévue ici conventionnellement, les signer valablement à leur place. Chaque copropriétaire a droit à une copie des polices d'assurances.

### **Article 33 : Renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie**

- En vue de diminuer les possibilités de contestation ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires, pour autant que l'assemblée le décide peuvent convenir de renoncer entre eux et contre le personnel de chacun, ainsi que contre les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens privatifs qui le constituent, hormis le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.
- Les copropriétaires, pour autant que l'assemblée en décide ainsi s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.
- À cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans leurs baux, une clause s'inspirant des dispositions essentielles qui suivent :

*« Le locataire devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers s'y trouvant, contre les risques d'incendie et risques connexes, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages causés à leurs biens.*

*Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies notoirement solvables ayant leurs sièges en Belgique.*

*Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire. Le locataire renonce dès à présent et pour alors, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droits et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et leur personnel et contre tous occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, notamment du chef des articles 1386, 1719 - 3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe. »*

#### **Article 34 : Les risques et leur couverture**

- Ces risques sont couverts par les soins du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres du personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.
- Dans ce cas, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveraient le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.
- Les risques à couvrir seront notamment : l'incendie et risque connexes, responsabilité civile du fait de l'immeuble, accidents du travail et autres, utilisation de l'ascenseur etc.

- Dans la mesure où l'indexation est possible et si l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

### **Article 35 : Assurance incendie et reconstruction**

- L'ensemble immobilier devra toujours être régulièrement assuré contre l'incendie et risques connexes, y compris recours des voisins, par les soins et sous la responsabilité du syndic, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale, pour une durée et des montants fixés par elle.
- L'assurance devra toujours être souscrite pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble, y compris les fondations; elle sera faite « valeur à neuf ».

### **Article 36 : Responsabilité civile - Tiers - Bris de glace et dégâts des eaux**

- Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, une police d'assurances résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, occupants permanents ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :
  - soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble;
  - soit de l'usage des ascenseurs, soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à charge de l'ensemble des copropriétaires (chutes de matériaux, de cheminées, etc.) ou de l'un d'eux.

- Dans le cadre des dispositions ci-dessus, le syndic souscrira une police « bris de glaces » pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police « dégâts des eaux » pour couvrir les dégradations de l'immeuble suite à des fuites accidentelles, ruptures, engorgement des conduites, des chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble y compris ceux du chauffage central et de la distribution d'eau chaude, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers de toitures et plates-formes.
- Ces contrats seront résiliables annuellement.

### **Article 37 : Assurance « Accidents du travail et autres »**

- Enfin, un contrat d'assurance devra aussi être contracté par le syndic afin de couvrir les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber aux copropriétaires et/ou locataires et/ou occupants de l'immeuble en raison de fautes ou d'imprudences commises par ce personnel dans la limite de ses fonctions.
- Ce contrat sera résiliable annuellement.

### **Article 38 : Assurance ascenseur**

- Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic, contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un occupant, un propriétaire, une personne au service de l'immeuble ou un étranger.

- Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.
- Elle sera souscrite par le syndic, ou sous son contrôle, pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires intéressés.
- Les primes de cette assurance constitueront des charges communes spéciales aux étages un à onze inclus, comme dit ci-dessus.

### **Article 39 : Assurance du mobilier - Locataires**

- Chaque occupant a l'obligation d'assurer son mobilier contre l'incendie.
- Les locataires devront en outre faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins, énumérés à l'article 33 ci-dessus et justifier des assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic.
- Tout occupant supportera personnellement toute prime ou surprime qui serait exigée à raison de la profession ou de son activité dans l'immeuble.

### **Article 40 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances**

- Les décisions relatives aux risques à couvrir, aux modalités des polices et aux montants des capitaux à assurer à l'un ou l'autre titre que ce soit, seront prises ou ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, et seront obligatoires pour tous.

- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par l'un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son lot privé et d'une manière générale pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera exclusivement à la charge de ce dernier.
- Chaque propriétaire ou occupant peut contracter à ses frais toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

#### **Article 41 : Cas d'un sinistre**

- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.
- À cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.
- Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

#### **Article 42 : Des assurances particulières**

- A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans



que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

- B. Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.
  
- Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

#### **Article 43 : Charge des assurances**

- Toutes les primes des polices d'assurances dont question ci-dessus et qui sont souscrites pour compte de la communauté sont à charges des copropriétaires et doivent être considérées comme charges communes générales ou spéciales selon qu'elles concernent tout l'ensemble immobilier ou sont établies selon la nature de ces assurances par entité.
  
- En cas de sinistre, la franchise contractuelle est également à charge des copropriétaires, y compris le ou les copropriétaire(s) sinistré(s).

## CHAPITRE VI – Procédures judiciaires – Honoraires et dépens

### Article 44

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

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

## **CHAPITRE VII – Solidarité pour le paiement des charges**

### **Article 45**

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

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

## **CHAPITRE VIII - Règlement des charges communes-Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues**

### **Article 46**

- Le syndic tient, la comptabilité générale du complexe, l'exercice comptable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
- Il ouvrira un ou plusieurs comptes en banque ou à l'Office des Chèques postaux, au nom de l'association des copropriétaires, où seront centralisées les opérations comptables ; le tout sous le contrôle et les directives l'assemblée générale.

- Le syndic adresse une demande de provision tous les mois, cette provision étant calculée sur base des consommations de l'année précédente ; il tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée générale.
- Le syndic est chargé de percevoir les recettes qui proviennent des choses communes.

**\* Dans l'acte modificatif, il était prévu que :**

- Tout compte débiteur doit se solder dans la quinzaine de sa réception.

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

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

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

- Si les sommes dues ne sont pas acquittées, le dossier porté en contentieux est adressé au conseil de l'association des copropriétaires, qui adresse au débiteur, au minimum, une lettre de mise en demeure, avant de l'assigner devant les juridictions compétentes
  
- Le coût :
  - des rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé,
  
  - Et de la mise en contentieux du dossier,
  
- par le syndic sont déterminés, à l'unité, par les conditions financières du contrat de syndic, qui constituent l'annexe de ce dernier et en font donc partie intégrante.
  
- Dans ce cadre, ces intérêts, frais de rappels-mise en demeure et frais de contentieux sont dus par le débiteur et s'ajoute au principal à payer.
  
- Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des amendes mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 §4, 6° du Code civil » (devenu depuis la refonte du Code civil, l'article 3.89 §4 6° du Code civil).  
« Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses quotités indivises, la somme manquante, après trente jours de carence, décision de l'assemblée générale.

- Si le bien privatif du défaillant est loué, le droit est donné au syndic 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 un.
- Le paiement des relevés n'entraîne pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale intéressée.

### **Article 47 : Caisse commune ou fonds de roulement**

Pour faire face aux dépenses courantes, une provision dont le montant est fixé en assemblée générale sera versée aux comptes indiqués par le syndic qui sera chargé des recouvrements.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale ou spéciale détenues par les copropriétaires.

Cette(ces) caisse(s) commune(s) est(sont) appelée(s) "fonds de roulement", et est la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie le cas échéant.

### **Article 48 : Fonds de réserve**

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

- L'assemblée générale peut décider de constituer un fonds de réserve, alimenté par des cotisations payées par chaque copropriétaire.
- Le montant de ces cotisations sera fixé et la hauteur du fonds sera déterminé par l'assemblée générale intéressée.
- Le placement de ce fonds sera effectué suivant les directives de l'assemblée générale.
- Le fonds de réserve appartient à l'association des copropriétaires mais demeure bloqué en vue de l'affectation ci-dessus, savoir qu'il ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant normalement à un propriétaire et non à un locataire
- En conséquence de ce qui précède, en cas de cession d'un lot, l'association des copropriétaires ne remboursera pas la quote-part dans ce fonds de réserve attachée audit lot au cédant, sans préjudice à tous comptes à établir entre cédant et cessionnaire à cet égard.

#### **Article 49 : Rapport avec les locataires**

- En principe, le syndic n'a pas de rapport juridique avec les locataires, sauf ce qui est stipulé à l'article 577-8, §3, 8° » du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil, l'article 3.89 §5 6° du Code civil) « (devoir de communication à tout occupant de la date des assemblées permettant à ce dernier de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes, à communiquer à l'assemblée générale).

- Les copropriétaires ont l'obligation de contribuer aux dépenses communes exposées pour l'immeuble.
- Le syndic établira un décompte des charges séparé pour les locataires et l'enverra aux propriétaires concernés.
- Le locataire pourra payer directement ses charges au syndic, mais son propriétaire reste toujours responsable de la bonne exécution du paiement des charges dues par son locataire.

#### **Article 50 : Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic (article obsolète)**

Dans tous les cas où le syndic aurait dû faire personnellement des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit, à charge de celui-ci, à des intérêts au taux légal, outre toutes majorations à titre d'indemnité à arbitrer par l'assemblée générale, en sus du remboursement du principal.

#### **Article 51 : Recettes communes**

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



## **CHAPITRE IX - Désaccord - Procédure**

### **Article 51 : Règlement des différends**

- \* En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.
  - \* Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale , en degré de conciliation.
  - \* Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.
  
- \* En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale , en degré de conciliation.
  - \* Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.
  - \* Si le désaccord persiste, on aura recours au Juge compétent.

## **CHAPITRE X - Divers**

### **Article 52**

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction

visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

### **Article 53**

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

### **Article 54 : Conservation et diffusion des documents**

- Il sera photocopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.
- Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants-droits ou ayants-causes à un titre quelconque.
- En conséquence, ces statuts et règlements devront : ou bien être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite

connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

- Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Liège, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

### **Dispositions transitoires**

Les articles 33 et 39 des présentes, relatifs aux assurances à contracter par les locataires et/ou les occupants, n'entreront obligatoirement en vigueur que lors du prochain contrat de bail. Ils ne sont donc pas obligatoirement applicables aux baux en cours.

### **Dispositions finales**

#### **TRANSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE**

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

#### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par l'Association des copropriétaires en son siège, avenue Blondin 50 à Liège.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Liège, en l'Étude du Notaire soussigné Lecture faite, le comparant a  
signé avec nous, Notaire

Enregistré à Liège VI le 5 janvier 1999

**Règlement d'ordre intérieur**  
**De la Résidence Duc de Sully**  
**Avenue Blonden, 50-52 - 4000 Liège**

## **SECTION I – DISPOSITIONS LÉGALES**

### **Article 1 : Contenu du règlement d'ordre intérieur**

- Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :
  - 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7 §1 1° d) (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.88 §1 1° d) du Code civil) ;
  - 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouvellement éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
  - 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
  
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

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

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

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

## **Article 2 : Patrimoine de l'association des copropriétaires**

- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- On entend par « *fonds de roulement* », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.
- On entend par « *fonds de réserve* », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être

inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

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

Sans préjudice de l'article 577-9 §5 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.92 §5 du Code civil), l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6 §6 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 §6 du Code civil), soit dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

## **SECTION II – SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

### **Article 3 : Concierge**

Il n'y a pas de concierge.

## **Assemblée générale**

### **Article 4 : Participation aux délibérations des assemblées générales**

- Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance.

Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

- En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

### **Article 5 : Convocations aux assemblées générales**

L'assemblée générale ne sera valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires de la Résidence se tient chaque année, durant la deuxième quinzaine du mois de mai (règlement d'ordre intérieur à part), à Liège, aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations.

En dehors de cette réunion, l'assemblée 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 copropriétaires 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.
- À défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.



## **Article 6 : Contenu des convocations aux assemblées générales**

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Elle se tient d'office dans l'agglomération liégeoise.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour ; la convocation contient, si ces points sont mis à l'ordre du jour, le budget, 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.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au §3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

## **Article 7 : Convocation : comment ? où ?**

La convocation est effectuée par lettre recommandée à La Poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, 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. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

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

## **Article 8 : Délai de convocation des assemblées générales**

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

## **Article 9 : assemblée générale**

L'assemblée générale est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

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



## **Article 10 : Présidence de l'assemblée générale**

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

## **Article 11 : Bureau de l'assemblée générale**

Chaque assemblée désigne un PRESIDENT, un SECRETAIRE et de deux ASSESSEURS. Ces désignations sont faites à la majorité absolue ; le syndic ne peut être président, secrétaire ou assesseur : il rédige seulement le procès-verbal de l'assemblée générale.

## **Article 12 : Liste des présences**

Il est tenu une liste de présence, qui doit être signée par les copropriétaires qui assisteront à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

## **Article 13 : Points délibérables**

Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les points portés à son ordre du jour ; toutes délibérations sur d'autres questions n'auraient pas force obligatoire, sauf si tous les copropriétaires sont présents et votent dans ce sens.

## **Article 14 : Quorum de présence**

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 de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

### **Article 15 : Pouvoir votal et restrictions**

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

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

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



## **Article 16 : Procuration – Pouvoir d’être représenté**

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu’une assemblée générale, hormis le cas d’une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l’assemblée générale organisée en raison de l’absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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.

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

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

## **Article 17 : Procès-verbaux des décisions d'assemblée générale – Transmission des procès-verbaux – Consignation des procès-verbaux**

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 à ce moment ou leurs mandataires.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité (cela signifie que tous les copropriétaires de la résidence doivent participer et doivent tous voter « pour ») 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. On parle de « référendum écrit ». Le syndic en dresse le procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions visées aux §10 et 11 de l'article 577-6 (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 §10 et 11 du Code civil), prises en assemblées générales ordinaires et extraordinaires, et lors du référendum écrit dans le registre des procès-verbaux déposés au siège de l'association des copropriétaires qui est consultable sur place et sans frais par tout intéressé prévu à l'article 577-10 §3 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.93 §3 du Code civil), dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6 §1<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 §1<sup>er</sup> alinéa 2 du Code civil), du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.



## **Article 18 : Pouvoirs de l'assemblée**

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs, voire exceptionnellement de ce qui est prévu dans les statuts, voire par la loi dans le cadre de l'article 577-7 §1-1° e) du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.88 §1-1° e) du Code civil) : l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers 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.

## **Article 19 : Majorités de vote**

Le vote peut être « pour », « contre » ou « abstention ».

L'assemblée générale décide :

1° en principe : à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf exception, c'est-à-dire si la loi exige une majorité qualifiée.

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

2° exceptions : à la majorité des deux tiers 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, sans

préjudice de l'article 577-4 §1<sup>er</sup>/1 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.85 §1<sup>er</sup>/1 du Code civil) ;

- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8 §4 4° du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.89 §4 4° du Code civil) (travaux conservatoires et d'administration simple).
- c) ...
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes conservatoires et d'administration provisoire, que le syndic peut accomplir seul, sans décision d'assemblée générale.
- 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.

3° à la majorité des quatre cinquièmes 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, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.84 du Code civil), c'est-à-dire création de sous indivision avec une personnalité juridique ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- h) L'assemblée générale décide sous réserve de l'article 577-9 §1<sup>er</sup> alinéa 6 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.92 §1<sup>er</sup> alinéa 6 du Code civil), de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. À défaut d'accord, la compensation est déterminée par le Juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

i) de ne pas constituer le fonds de réserve obligatoire.

4° à l'unanimité des copropriétaires (c'est-à-dire de tous les copropriétaires de résidence votant dans le même sens sous réserve de la précision ci-après).

#### Principe

- a) Il est statué à l'unanimité de tous les copropriétaires à la démolition et la reconstruction totale de l'immeuble lorsque les circonstances reprise ci-dessus au 3° h) font défaut.
- b) Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu par la loi.
- c) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

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.



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

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

### Exceptions

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

### Précision

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

## Syndic

### Article 20 : Désignation du syndic

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

### Article 21 : Quand il y a eu un syndic, mais qu'il n'y en plus

À défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

### Article 22 : Quand empêchement ou carence du syndic

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.

### Article 23 : Contrat de syndic – Spécificités du mandat confié au syndic

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

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

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

- Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat, ne peut donner lieu à une indemnité.
- 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.
- Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.
- L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le Juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.
- Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Dans le cas d'espèce :

- le contrat de syndic en cours est d'un an, suite au vote de l'assemblée générale ordinaire du **21/05/2024**

Les modalités du renouveau du contrat sont les suivantes :

Sans préjudice de l'article 577-8 §1 al. 4 (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.89 §1 al. 4 du Code civil), l'Assemblée Générale pourra mettre fin à tout moment au contrat de syndic moyennant le respect d'un préavis de trois mois lequel sera presté ou non, ainsi qu'une indemnité compensatoire équivalente à la moitié des émoluments qui auraient dû être payés jusqu'au terme du contrat, avec un minimum de trois mois d'émoluments.

Dans l'hypothèse où le préavis serait signifié par le Syndic trois mois avant l'échéance du contrat, celui-ci s'engage à réaliser une clôture provisoire des comptes de la période en cours.

En cas de difficultés ou mésententes répétées et/ ou fautes estimées commises par le syndic et sur demande soit de l'AG ou de ses représentants, le syndic se réserve la possibilité d'attacher un autre gestionnaire de son bureau à l'ACP. En cas de faute grave estimée commise par le syndic, l'ACP (via ses représentants) fera part de ses griefs par lettre recommandée contenant mise en demeure de remédier auxdites fautes dans un délai de 4 à 6 semaines. A défaut d'y avoir remédié ou d'une réponse satisfaisante, l'ACP pourra résilier immédiatement le contrat sans les moindres préavis ni indemnités.

Lorsqu'il est mis fin au mandat du Syndic, et sauf pour raison de faute grave, par révocation ou non reconduction, celui-ci disposera d'un mois de prestations courantes après la fin de son mandat pour réaliser sa clôture provisoire et payer les dernières factures fournisseurs. L'AG qui constate l'expiration du mandat de syndic ou qui le révoque lui donnera décharge globale pour sa mission en ce y compris les comptes et pourvoir à son remplacement. Il est expressément convenu que le syndic est censé avoir reçu décharge tacite en fin de mission sauf avis contraire adressé par l'ACP par lettre recommandée laquelle sera circonstanciée et comprendra tous les éléments utiles devant permettre au syndic, le cas échéant, de corriger et rectifier les erreurs qui auraient été commises. Tout refus d'accorder décharge obligera l'ACP à remettre au, syndic les documents (ou copie de documents) ad hoc lui permettant de réaliser ses corrections.

Le contrat prend fin le 31/05/2025.

#### **Article 24 : Missions du syndic**

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

- d'exécuter ou de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires. Il a tout pouvoir pour décider de prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges ;

- 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 ;
  
- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 §2 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.94 §2 du Code civil), dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire ;
  
- 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 ;
  
- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 §2 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.94 §2 du Code civil), dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire ;
  
- 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 ;

- 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 ;
- 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 ;
- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale...
- L'assemblée générale du **24 mai 2023** a décidé que la consultation des documents et informations à caractère non privé peut se faire au siège du syndic pendant les heures de bureau, moyennant un préavis de trois jours.
- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
- de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7 §1<sup>er</sup> 1° d) du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.88 §1<sup>er</sup> 1° d) du Code civil) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;




- L'assemblée générale a décidé la mise en concurrence à partir d'un marché de trois mille euros (3.000,-€) plus TVA indexés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. L'assemblée générale a décidé que quand cet enjeu est atteint, il faut au minimum trois devis ;
  
- de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
  
- 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 ;
  
- 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 au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

- 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 règlement d'ordre intérieur. 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 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.94 §5 alinéas 2 et 3 du Code civil), les créances et les dettes des copropriétaires ;
  
- 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 cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

\* En l'espèce, le syndic a pour mission :

- 1° d'aviser le Conseil de copropriété chaque fois que ~~par~~ son avis est utile à la bonne gestion de la résidence ;
  
- 2° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande ;



- 3° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, §3 » du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil, l'article 3.93 §3 du Code civil) « et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;
- 4° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions et celles du Conseil de copropriété;
- 5° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :
- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire ;
  - l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien, après décision d'AG ;
  - la garde des archives intéressant la copropriété ;
  - le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres et autres parties communes ;
- 6° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter annuellement et/ou sur demande faite notamment à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;
  - payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci ; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;
  - souscrire au nom des propriétaires ou de l'association des copropriétaires, tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.
- 7° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes ; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. À cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

- 8° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §1 » du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil, l'article 3.94 §1 du Code civil) « , dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire et de fournir à tout propriétaire qui le demande, l'état du fonds de réserve et le montant pour lequel il y a contribué ;
  
- 9° 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 lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée ;
  
- 10° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du Notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc.
  
- 11° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de

lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au Conseil de gérance.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement ;

12° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

### **Article 25 : Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve**

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

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

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

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

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

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

### **Article 26 : Conseil de copropriété**

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.91 du Code civil). Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au §1<sup>er</sup>.

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

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

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

Le conseil de copropriété délibère valablement si trois de ses membres sont présents et statue à la majorité simple des voix, la voix du président étant prépondérante en cas de parité

### **Article 27 : Commissaire aux comptes**

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

- Le commissaire aux comptes aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. La mission de contrôle est exercée en vue de l'assemblée générale lors de laquelle les comptes seront soumis à l'approbation des copropriétaires. Le commissaire désigné se mettra en rapport avec le syndic pour avoir accès aux documents comptables.
  
- Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

### **SECTION III – SINISTRES**

#### **Article 28 : Sinistres**

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

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

- L'assemblée générale décide de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif

par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

La décision est prise au minimum à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

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

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

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

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

Le sinistre de plus de 50% de la valeur de reconstruction de l'immeuble est assimilé au sinistre total

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

## **Article 29**

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

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

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

## **SECTION IV – CESSION ENTRE VIFS ET TRANSFERT POUR CAUSE DE MORT**

### **Article 30**

- a) Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et

documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

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

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

- b) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le Notaire instrumentant demande au syndic de

l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au §1<sup>er</sup> :

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

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

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

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

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

- c) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le Notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6 §1<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 §1<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code civil).

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

\*\*\*\*\*

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

—

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

Lors de la passation de l'acte authentique, le Notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c).

Il sera retenu également une somme équivalente à 3 mois de provisions de charge, en vue de la clôture annuelle des charges du 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 copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le Notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

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

## **SECTION V – CONTENTIEUX – ACTIONS EN JUSTICE – FRAIS JUDICIAIRES ET EXTRAJUDICIAIRES – HONORAIRES ET DÉPENS**

### **Article 31 : Actions en justice**

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

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

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

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



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

- g) Tout copropriétaire peut également demander au Juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.
- h) Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

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

- i) Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux points g) et h), et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.
- j) Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier :
  - 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- k) Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au Juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.
- l) Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

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

indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 32 : Frais judiciaires – Honoraires et dépens**

- Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs sauf quand la décision de démolition et de reconstruction de l'immeuble a été prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix et que l'association des copropriétaires doit saisir le Juge de Paix sur pied de l'article 577-9 §1 alinéa 6 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.92 §1 alinéa 6 du Code civil).
  
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

## **SECTION VI – PUBLICITÉ DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

### **Article 33**

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

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

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

## **SECTION VII – CONSIGNATION DES DÉCISIONS D’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

### **Article 34**

Le syndic consigne dans les trente jours suivant de leur prise, toutes les décisions d’assemblée générale dans un registre déposé au siège de l’association des copropriétaires : ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

## **SECTION VIII – PUBLICITÉ DE LA DÉSIGNATION DU SYNDIC**

### **Article 35**

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.

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

## **SECTION IX – OPPOSABILITÉ DES DÉCISIONS D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

### **Article 36**

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

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des hypothèques :

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication

qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, §12 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 du Code civil).

## **SECTION X – PUBLICITÉS DIVERSES**

### **Article 37**

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

- De fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 §2 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.94 §2 du Code civil), dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire ;
  
- 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 ;

- 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 ;

- De permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
  
- 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 au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;
  
- 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 cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir. La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.



## **SECTION XI – DISSOLUTION ET LIQUIDATION**

### **Article 38**

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 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102 §1, 2:106 à 2:147 du Code des sociétés et des associations (avant la refonte du Code des Sociétés : les articles 186 à 188, 190 à 195 §1<sup>er</sup> 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 au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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.

## **SECTION XII – DISPOSITIONS IMPÉRATIVES**

### **Article 39**

**Les dispositions sont impératives**

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

~~Le 12/12/2012~~

*Albert*

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Marjorie ALBERT à Saint-Georges-sur-Meuse le 15-10-2024, répertoire 020741

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le trente et un octobre deux mille vingt-quatre (31-10-2024)

Référence ACP: (5) Volume 000 Folio 000 Case 18453

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-020741-LIEGE1\_AA

Annexe à l'acte du notaire Marjorie ALBERT à Saint-Georges-sur-Meuse le 15-10-2024, répertoire 020741

Rôle(s): 194 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le trente et un octobre deux mille vingt-quatre (31-10-2024)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 4058

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Marjorie ALBERT à Saint-Georges-sur-Meuse le 15-10-2024, répertoire 020741

Enregistré au bureau hypothécaire de : Liège 1  
October 29, 2024 (29-10-2024)

Ref. : 35-T-29/10/2024-07917

Le conservateur des hypothèques

Montant: deux cent quatre-vingt-cinq euros (€ 285,00)

Various taxes	€ 0,00
Information Fee	€ 0,00
Inscription tax	€ 285,00
<b>Total</b>	<b>€ 285,00</b>

Te storten op rek  
IBAN BE26 6792 0023 0329

