

Adaptation

Règlement de copropriété

ACP Résidence "Les Arcades"

Siège social :

Place du Général Jacques, 16

VERVIERS

N° d'entreprise : 862.625.255

STATUTS

ACP Résidence «Les Arcades»

Siège :

Place du Général Jacques, 16

VERVIERS

N° d'entreprise : 862.625.255

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Vu les statuts tels que repris à l'acte du 30 juin 2003 de Maître Michel FURNEMONT, Notaire de la Résidence Les Arcades à Verviers, transcrits à la conservation des hypothèques de Verviers le 04/07/2003, volume 161 , n° 39-T-01/07/2003-04287, organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de la résidence reprise sous rubrique ;

Vu l'acte rectificatif du 20 avril 2004, au terme duquel la comparante expose qu'il est apparu une erreur matérielle de calcul de superficie du terrain d'assise de l'immeuble à construire. En effet, après signature de l'acte d'échange intervenu le dix-neuf juin deux mille trois avec l'association sans but lucratif "ACTION ET RECHERCHE CULTURELLES, VERVIERS" en abrégé "A.R.C.", l'addition et la soustraction des surfaces échangées n'a pas été correctement synthétisée. L'acte d'échange susdit du dix-neuf juin deux mille trois ne doit pas lui-même être modifié, les superficies y mentionnées étant parfaitement correctes.

Que la présente adaptation est prise conformément aux dispositions reprises à l'article 19,§2 de la loi du 2 juin 2010, précisant que le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil, tels qu'ils ont été complétés et modifiés par la loi du 2 juin 2010.

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base.

Que la sprl Noblué Immobilier, en sa qualité de syndic de la Résidence «Les Arcades», nous a chargé de l'adaptation des statuts de la copropriété de l'association des copropriétaires «Résidence Les Arcades», nous Geoffroy ARQUIN, Juriste en droit des biens immobiliers, domicilié Avenue Vauban 22 à 5000 Namur, exerçant ses activités sous le nom de domaine www.ejuris.be,

Qu'il est précisé dans l'acte Rectificatif du 20 avril 2004

A comparu

La société anonyme "T.PALM" ayant son siège social à 4910 Polleur-THEUX, rue Enkart, 38, assujettie à la T.V.A. sous le numéro 416.451.583, constituée sous la forme de la société de personnes à responsabilité limitée par acte du notaire José LILIEN à Verviers du vingt-deux octobre mil neuf cent septante-six, publié aux annexes du Moniteur belge du six novembre suivant sous le numéro 4032-17, transformée en société anonyme par acte dudit notaire José LILIEN, du dix-huit mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié aux annexes du Moniteur belge sous le numéro 890414-280 et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu par acte du notaire Catherine LAGUESSE à Ensival-VERVIERS, du cinq février deux mille quatre, publié aux annexes du Moniteur belge le vingt-sept février suivant sous le numéro 04034164.

Pour laquelle est ici présent l'un de ses administrateurs, Monsieur Charles PALM, domicilié à 4800 Petit-Rechain —VERVIERS, rue du Tillet, 123.

Nommé à cette fonction d'administrateur par une assemblée générale en date du six mai mil neuf cent nonante-huit, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge sous le numéro 991110-408.

Agissant comme seul administrateur en vertu d'une procuration lui conférée par le conseil d'administration aux termes d'un acte reçu le trente juin deux mille trois par le notaire Michel FURNEMONT à Ensival-VERVIERS et publié au Moniteur belge le vingt-trois septembre suivant sous le numéro 03098034.

Que la comparante expose :

La comparante requiert le notaire soussigné d'acter que, dans l'acte de base susvanté du trente juin deux mille trois, la description du bien, de même que le paragraphe relatif à l'origine de propriété, doivent être modifiées et lues comme suit :

Ville de VERVIERS - anciennement Verviers - première division - articles 14858 et 14859 (partie) de la matrice cadastrale

Un immeuble à ériger, après démolition ou adaptation des constructions existantes, sur une parcelle de terrain située place du Général Jacques, 16, cadastrée section D, anciennement partie du numéro 369 P 5, puis partie des numéros 369 K 6, 369 M 6 et 389 L 6 et comprenant:

1) LA PLEINE PROPRIÉTÉ de la partie avant du terrain, avec anciennes constructions démolies, cadastrée actuellement sous le numéro 369 T 6 pour une superficie de cinq cent vingt mètres carrés (520 m²), mais d'une superficie mesurée de cinq cent vingt mètres carrés cinquante-huit décimètres carrés (520,58 m²), telle que cette partie résulte des plans dressés le vingt-trois juin deux mille et le vingt et un mai deux mille trois par le géomètre juré Patrick VOOS à Verviers et qui sont restés annexés respectivement à l'acte de vente et à l'acte d'échange reçus par le notaire Michel FURNEMONT à Ensival-VERVIERS, le dix-sept novembre deux mille et le dix-neuf juin deux mille trois et dont question ci-après,

2) LA MOITIÉ INDIVISE du sol d'une bande de terrain, cadastrée actuellement sous le numéro 369 V 6 pour une superficie de cent vingt mètres carrés (120 m²), mais d'une superficie mesurée de cent dix-neuf mètres carrés quatre-vingt-sept décimètres carrés (119,87 m²) résultant des deux actes et plans susdits, laquelle bande de terrain est destinée à l'établissement d'un passage commun à la comparante au présent acte et à l'association sans but lucratif « ACTION ET RECHERCHE CULTURELLES, VERVIERS, en abrégé « A.R.C. » à Verviers ainsi qu'à tous leurs ayants droit.

Par suite de ce qui précède, à la fin du paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE", les chiffres de cinq cent vingt-trois mètres carrés quatre-vingt-deux décimètres carrés (523,82 m²) et cent seize mètres carrés soixante-trois décimètres carrés (116,63 m²) doivent être respectivement remplacés par les chiffres suivants : cinq cent vingt mètres carrés cinquante-huit décimètres carrés (520,58 m²) et cent dix-neuf mètres carrés quatre-vingt-sept décimètres carrés (119,87 m²).

D'un même contexte, par suite de la découverte d'une autre erreur matérielle dans le calcul mentionné, notamment dans les documents commerciaux émanant du promoteur, à propos de la superficie d'un

emplacement de garage, il y a lieu de modifier comme suit les quotités en copropriété attribuées à certains emplacements de garage, telles que précisées dans l'acte de base susvisé du trente juin deux mille trois :

- emplacement de garage numéro trois (3) : soixante-quatre / dix millièmes (64/10.000èmes) au lieu de soixante et un / dix millièmes (61/10.000èmes) indivis des parties communes, dont le terrain,
- emplacement de garage numéro cinq (5) : cinquante-sept / dix millièmes (57/10.000èmes) au lieu de cinquante-quatre / dix millièmes (54/10.000èmes) indivis des parties communes, dont le terrain,
- emplacement de garage numéro treize (13) : cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) au lieu de cinquante-trois / dix millièmes (53/10.000èmes) indivis des parties communes, dont le terrain,
- emplacement de garage numéro dix-huit (18) : trente-neuf / dix millièmes (39/10.000èmes) au lieu de quarante-huit / dix millièmes (48/10.000èmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

Qu'il est précisé dans l'acte du 30 JUIN 2003

DIVISION DU BIEN – MISE SOUS STATUT DE COPROPRIETE FORCEE

Au lieu des biens prédécrits sera érigé un immeuble à appartements multiples comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, six étages et une toiture. Il sera dénommé "Résidence Les Arcades".

La comparante déclare vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577- 2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété, de sorte que le bien sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après;

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement" ou "emplacement de garage" ou "cave" et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en **dix mille / dix millièmes** (10.000/10,000) indivis et rattachées, à titre d'accessoires inséparables, aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement ou l'emplacement de garage ou la cave proprement dits ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété forcée et accessoire.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif (appartement, emplacement de garage ou cave) avec comme accessoire inséparable la quote-part y afférente dans les parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou grevement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires et ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts de l'immeuble ainsi que le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause à tous titres.

ANNEXE AUX STATUTS

La comparante a ensuite requis le notaire soussigné de déposer au rang de ses minutes, les documents suivants ;

1) les différents plans dressés par le bureau d'architecture SCHERER à Oison, les vingt et un et vingt-quatre septembre deux mille deux, à savoir

- numéro 1/8 sous-sols perspective
- numéro 2/8 rez implantation

- numéro 3/8 étage type
- numéro 4/8 étage 5
- numéro 5/8 coupe A B
- numéro 6/8 façade place du Général Jacques
- numéro 7/8 façade latérale
- numéro 8/8 façade arrière

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de transcrire lesdits plans.

2) le permis d'urbanisme qui a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la ville de Verviers en date du dix-huit mars deux mille trois sous le numéro 2002A0126 (y est annexé le rapport de prévention du service d'incendie de la ville de Verviers daté du deux décembre deux mille deux).

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé. Ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de assemblée générale,

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par la comparante et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné, ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être déposés en même temps qu'une expédition du présent acte à la Conservation des hypothèques de VERVIERS. La comparante a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient reproduites au présent acte, il est précisé que l'implantation des appareils sanitaires et éventuellement de différents mobiliers reprise aux plans ci-annexés est purement indicative.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

La construction de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera rétablissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents,

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et, de façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le(s) copropriétaire(s) concerné(s) si elle ne vise que ceux-ci ou l'un d'eux.

STATUT DE L'IMMEUBLE

TITRE I ACTE DE BASE

Art. 577-4. § 1^{er}, alinéa 2 : 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 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. Que ces derniers critères établis pour valoriser les quotes-parts ne sont obligatoires que pour les nouvelles copropriétés ayant été constituées après le 1^{er} septembre 2010. En conséquence, les anciens critères restent valables concernant la Résidence « Les Arcades».

Copropriété forcée et personnalité juridique

Que par acte du 30 juin 2003 de Maître Michel FURNEMONT, Notaire à la résidence à Ensival-Verviers, dont les actes ont été transcrits à la conservation des hypothèques de Verviers, le 04/07/2003, plaçant ainsi la Résidence Les Arcades sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique conformément à l'acte repris ci-dessus.

Que conformément aux dispositions de l'article 577-5, §1er, l'association des copropriétaires de la Résidence dénommée « Les Arcades» a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit le 04/07/2003 conformément à la loi du 30 juin 1994.

Statut réel - Transcription

Que suite à la transcription à la conservation des hypothèques de Verviers, n° 39-T-01/07/2003-04287, le règlement de copropriété du complexe immobilier a valeur de statut réel et se trouve donc opposable à tous les copropriétaires et à tous les tiers notamment aux occupants de l'immeuble, et cela en application de la loi du 30 juin 1994.

Que la présente adaptation du règlement ne modifie en rien cette situation juridique.

Que la présente adaptation des statuts vise uniquement à mettre le règlement de copropriété en conformité avec l'objectif fixé par l'article du 577-14 qui précise « les dispositions statutaires sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur ».

PARTIE COMMUNES ET PRIVATIVES

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et l'usage exclusif, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction,

Les propriétés privatives sont dénommées "appartement" ou "emplacement de garage" ou "Cave", ou de manière générale lot privatif.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000), attribués aux lots privatifs dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

DESCRIPTION DU BIEN

Description succincte de l'immeuble

L'immeuble dénommé "Résidence Les Arcades" comprendra :

A- Un niveau de sous-sol comprenant des communs, la rampe d'accès à ceux-ci, vingt et un emplacements de garage privatifs, deux caves communes, quatre caves privatives et un local pour une cabine électrique.

B- Un rez-de-chaussée comprenant un passage commun, le hall d'entrée, des communs et quatre appartements.

- C. Un premier étage comprenant des communs et quatre appartements.
- D- Un deuxième étage comprenant des communs et quatre appartements.
- E- Un troisième étage comprenant des communs et quatre appartements.
- F- Un quatrième étage comprenant des communs et quatre appartements,
- G- Un cinquième étage comprenant des communs et deux appartements,
- H- Un sixième étage comprenant des communs (dont un local "chaufferie", un local technique et la trémie de l'ascenseur) ainsi qu'un local privatif accessible par le palier de cet étage.
- I- Les toitures.

Il est précisé que les quotités en copropriété et indivision permanente relatives à chaque lot dans le terrain sont identiques à celles relatives auxdits biens dans les parties communes, ainsi qu'il résulte du tableau des quotités.

Description générale de l'immeuble

Pour la bonne compréhension de la description qui suit, la façade nord est considérée comme étant celle de la façade avant place du Général Jacques.

Les quotes-parts des parties communes relatives à chaque partie privative se répartissent comme précisé ci-après.

Il résulte des plans ci-annexés que l'immeuble comprendra:

1° AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

a) les parties communes, à savoir;

- le local de la cabine électrique avec son accès (le droit d'accès audit local existe au profit de la société ELECTRABEL ou de ses ayants droit exclusivement),
- une cave contenant les compteurs d'électricité et une autre cave,
- un local pour le (la) technicien (rie) de surface,
- un sas vers les escaliers ascenseur et local du (de la) technicien(ne) de surface,
- les aires de manœuvre des emplacements de garage et la rampe d'accès à ceux-ci,
- l'espace accueillant la cabine d'ascenseur,
- une cage d'escalier.

b) les parties privatives, à savoir:

1. **Vingt et un emplacements de garage**, numérotés de un à vingt et un (1 à 21) inclus comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro lui attribué,

b) en copropriété forcée et accessoire

- l'emplacement un (1) : **quarante et un/dix millièmes** indivis des parties communes dont le Terrain ; (41/10.000)
- l'emplacement deux (2) : **trente-neuf/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (39/10.000)
- l'emplacement trois (3) : **soixante-quatre/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (64/10.000)
- l'emplacement quatre (4) : **quarante-six/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (46/10.000)
- l'emplacement cinq (5) : **cinquante-sept/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (57/10.000)
- l'emplacement six (6) : **trente-neuf/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (39/10,000)
- l'emplacement sept (7) : **quarante et un/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (41/10.000)
- l'emplacement huit (8) **quarante-deux/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (42/10.000)
- l'emplacement neuf (9) **trente-six/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (36/10.000)

- l'emplacement dix (10) ; **trente-huit/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (38/10.000)
- l'emplacement onze (11) : **trente-neuf/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (39/10.000)
- l'emplacement douze (12) **cinquante/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (50/10.000)
- l'emplacement treize (13) : **cinquante-six/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (56/10.000)
- l'emplacement quatorze (14) ; **trente-huit/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (38/10.000)
- l'emplacement quinze (15) **trente-huit/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (38/10.000)
- l'emplacement seize (16) **trente-neuf/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (39/10.000)
- l'emplacement dix-sept (17) **trente-neuf/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (39/10.000)
- l'emplacement dix-huit (18) : **trente-neuf/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (39/10.000)
- l'emplacement dix-neuf (19) **trente-neuf/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (39/10.000)
- l'emplacement vingt (20) **trente-neuf/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (39/10.000)
- l'emplacement vingt et un (21) : **trente-neuf/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (39/10.000).

2. Quatre (4) caves, portant les numéros cinq (5), six (6), vingt (20) et vingt et un (21), comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive

- la cave proprement dite, dénommée "C 5", "C 6" "C 20" ou "C 21".

b) en copropriété forcée et accessoire :

- la cave cinq (5) : **huit/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (8/10.000),
- la cave six (6) : **quatre/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (4/10,000).
- la cave vingt (20) : **neuf/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (9/10.000),
- la cave vingt et un (21) : **onze/dix millièmes** indivis des parties communes dont le terrain (11/10,000).

2° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE

a) les parties communes, à savoir:

- un passage commun (en copropriété avec l'ASBL "A.R.C."), le sas d'entrée avec boîtes aux lettres et le hall commun, la rampe d'accès au garage,
- les deux cages d'escaliers et l'ascenseur,
- les dégagements,
- les gaines techniques

b) les parties privatives, à savoir.

1. L'appartement dénommé "R A", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, débarras, salle de bains, séjour, cuisine.

b) en copropriété forcée et accessoire ;

deux cent cinquante-huit/dix millièmes indivis des Parties communes dont le terrain (258/10.000)

2. L'appartement dénommé "R B", comprenant ;

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, débarras, toilettes, salle de bains, une chambre, séjour, cuisine et la jouissance privative et exclusive d'un patio.

b) en copropriété forcée et accessoire :

quatre cent quarante-sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (447/10.000)

3. L'appartement dénommé "R C", comprenant

a) en propriété privative et exclusive hall, vestiaire, toilettes, salle de bains, cuisine, buanderie, séjour, deux chambres et la jouissance privative et exclusive d'un patio.

b) en copropriété forcée et accessoire :

quatre cent soixante-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (469/10.000)

4. L'appartement dénommé "R D", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, débarras, salle de bains, une chambre, séjour, cuisine,

b) en copropriété forcée et accessoire :

trois cent septante-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (375/10.000)

3° AU NIVEAU DES PREMIER DEUXIEME, TROISIEME ET QUATRIEME ÉTAGES

a) les parties communes, à savoir:

- les paliers,
- les escaliers et ascenseur,
- les gaines techniques

b) les parties privatives, à savoir:

A chacun de ces niveaux, les appartements ci-après décrits conformément aux plans.

En considérant la façade avant comme étant située au nord, l'appartement A se trouve à l'angle est de l'immeuble, l'appartement 13 se trouve à l'angle sud, l'appartement C se trouve à l'angle ouest et l'appartement D se trouve à la façade avant.

1. Les appartements dénommés respectivement 1 A, 1B, 1 C et 1D (premier étage), 2A, 2B, 2C et 2D (deuxième étage), 3A, 3B, 3C et 3D (troisième étage), 4A, 4B, 4C et 4D (quatrième étage), à savoir:

- L'appartement dénommé 1A (au premier étage) comprenant

a) en copropriété privative et exclusive : hall, vestiaire, toilettes, débarras, salle de bains, deux chambres, cuisine, séjour ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse y correspondant.

b) en copropriété forcée et accessoire

quatre cent trente-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (435/ 10.000)

- L'appartement dénommé 1B (au premier étage) comprenant

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, toilettes, salle de bains, débarras, deux chambres, cuisine, séjour ainsi que la jouissance privative et exclusive du balcon y correspondant

b) en copropriété forcée et accessoire :

trois cent nonante-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (398/ 10.000)

- L'appartement dénommé 1C (au premier étage) comprenant ;

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, toilettes, deux chambres, séjour, cuisine, buanderie, salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse y correspondant.

b) en copropriété forcée et accessoire :

trois cent nonante-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (398/ 10.000)

- L'appartement dénommé 1D (au premier étage) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive hall, vestiaire, débarras, salle de bains, une chambre, séjour, cuisine.

b) en copropriété forcée et accessoire :

trois cent vingt-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (328/ 10.000)

- L'appartement dénommé 2A (au deuxième étage) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive hall, vestiaire, toilettes, débarras, salle de bains, deux chambres, cuisine, séjour ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux terrasses y correspondant.

b) en copropriété forcée et accessoire

quatre cent soixante-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain

(469/ 10.000)

- L'appartement dénommé 2B (au deuxième étage) comprenant;

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, toilettes, salle de bains, débarras, deux chambres, cuisine, séjour ainsi que la jouissance privative et exclusive du balcon y correspondant.

b) en copropriété forcée et accessoire :

quatre cent vingt-deux/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (422/ 10.000)

- L'appartement dénommé 2C (au deuxième étage) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive ; hall, vestiaire, toilettes, deux chambres, séjour, cuisine, buanderie, salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse y correspondant.

b) en copropriété forcée et accessoire :

quatre cent vingt-deux/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (422/10.000)

- L'appartement dénommé 2D (au deuxième étage) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive hall, vestiaire, débarras, salle de bains, une chambre, séjour, cuisine.

b) en copropriété forcée et accessoire :

trois cent vingt-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (328/10.000)

- L'appartement dénommé 3A (au troisième étage) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive hall, vestiaire, toilettes, débarras, salle de bains, deux chambres, cuisine, séjour ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux terrasses y correspondant.

b) en copropriété forcée et accessoire :

quatre cent soixante-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (469/10.000)

- L'appartement dénommé 3B (au troisième étage) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive hall, vestiaire, toilettes, salle de bains, débarras, deux chambres, cuisine, séjour ainsi que la jouissance privative et exclusive du balcon y correspondant

b) en copropriété forcée et accessoire ;

quatre cent vingt-deux/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (422/10.000)

- L'appartement dénommé 3C (au troisième étage) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive hall, vestiaire, toilettes, deux chambres, séjour, cuisine, buanderie, salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse y correspondant.

b) en copropriété forcée et accessoire

quatre cent vingt-deux/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (422/10.000)

- L'appartement dénommé 3D (au troisième étage) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive hall, vestiaire, débarras, salle de bains, une chambre, séjour, cuisine,

b) en copropriété forcée et accessoire

trois cent vingt-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (328/10,000)

L'appartement dénommé 4A (au quatrième étage) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive hall, vestiaire, toilettes, débarras, salle de bains, deux chambres, cuisine, séjour ainsi que la jouissance privative de la terrasse y correspondant,

b) en copropriété forcée et accessoire :

quatre cent cinquante-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (455/10,000)

L'appartement dénommé 4B (au quatrième étage) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, toilettes, salle de bains, débarras, deux chambres, cuisine, séjour ainsi que la jouissance privative et exclusive du balcon y correspondant.

b) en copropriété forcée et accessoire

quatre cent vingt-deux/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (422/10.000)

- L'appartement dénommé 4C (au quatrième étage) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, toilettes, deux chambres, séjour, cuisine, buanderie, salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse y correspondant.

b) en copropriété forcée et accessoire

quatre cent vingt-deux/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (422/10.000)

L'appartement dénommé 4D (au quatrième étage) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, débarras, salle de bains, une chambre, séjour, cuisine.

b) en copropriété forcée et accessoire

trois cent vingt-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (328/10.000).

4° AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE

a) les parties communes, à savoir :

- les paliers,
- les escaliers et ascenseur,
- les gaines techniques

b) les parties privatives, à savoir :

L'appartement dénommé 5 A, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, séjour, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse y correspondant et de la toiture plate située au-dessus de cet appartement, y compris de son accès par un escalier se trouvant dans une trémie faisant partie de cet appartement (l'accès aboutira dans un cabanon situé entre l'ascenseur et l'escalier principal et ayant le statut de parties communes).

L'aménagement, aux frais de l'acquéreur, de l'accès à cette terrasse-toiture se fera par un escalier circulaire à placer dans la gaine au-dessus de l'espace réservé à l'ascenseur desservant les étages inférieurs.

b) en copropriété forcée et accessoire :

cinq cent quatorze/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (514/10.000)

L'appartement dénommé 6 B, comprenant

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, toilettes, salle de bains, deux chambres, cuisine, séjour ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse y correspondant. Ledit appartement comprendra également un local situé au niveau des combles et qui aura un accès autonome par le palier du sixième étage_

b) en copropriété forcée et accessoire :

cinq cent trente-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (539/10.000). Dans ces quotités, cent dix millièmes (100/10.000) sont affectés au local privatif prédécrit.

5° AU NIVEAU DU SIXIEME ETAGE ET DES COMBLES

a) les parties communes, à savoir:

- le local chaufferie
- un escalier avec palier donnant accès à la chaufferie
- un local technique et la trémie de l'ascenseur
- les gaines techniques

b) les parties privatives, à savoir;

- le local privatif faisant partie de l'appartement 5 B du cinquième étage, dont question ci-avant.

6° LES TOITURES

Les parties communes, à savoir (à titre exemplatif et non limitatif): la totalité des toitures, les aérations et les souches de cheminées.

MODIFICATIONS EVENTUELLES DE L'ACTE DE BASE – JONCTION DE LOTS

La comparante déclare réserver à son profit exclusif le droit de:

1 - transférer un ou plusieurs locaux d'un lot privatif à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des lots privatifs non vendus telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

2°- déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.

3°- réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

4°- clôturer ou murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou supprimer des murs et des clôtures et pouvoir les affecter ainsi à une autre destination.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait ou pour répondre aux besoins de la construction ou aux convenances des acquéreurs des lots privatifs, la comparante pourra à tout moment, durant la période de construction et jusqu'à la réception définitive des parties communes et du dernier lot privatif, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles au présent acte de base et règlement de copropriété, notamment tant en ce qui concerne les éléments privatifs que ceux destinés à l'usage commun (par exemple; modification de la consistance, de la configuration ou de la surface des parties communes, notamment par agrandissement de celles-ci au détriment de biens privatifs, avec l'accord des propriétaires des biens privatifs concernés et avec réduction des quotités de copropriété, par création de nouveaux biens privatifs ou par agrandissement de biens privatifs au détriment des parties communes). Les modifications ne peuvent cependant pas diminuer ni le volume ni la superficie des parties privatives qui auraient déjà été vendues sans raccord exprès du propriétaire concerné, Ces modifications ne pourront changer la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives vendues.

En cas de réalisation des modifications dont question ci-avant, un acte modificatif sera dressé, auquel sera annexé le plan reprenant lesdites modifications.

Un propriétaire pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit à la comparante et, après la cession par celle-ci du dernier lot privatif, au syndic, Elles ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique et/ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots et si l'état d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation de la comparante et de l'architecte du bâtiment jusqu'à la vente par ta comparante du dernier lot privatif et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue ou des quatre cinquièmes des voix de copropriétaires présents ou dûment représentés, si ces travaux impliquent une modification de la destination du bien, L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte, de manière générale, les honoraires éventuels de l'architecte relatifs à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par l'acquéreur,

Tout propriétaire peut, à ses frais exclusifs, transformer son emplacement de garage en box fermé. Cette transformation se fera uniquement au moyen de blocs de béton de neuf centimètres d'épaisseur, rejointoyés et avec une porte basculante de type Hormann ou similaire, de couleur grise.

L'assemblée générale pourra autoriser une modification de la couleur, pour autant qu'elle s'applique à tous les garages, dans le respect d'une uniformité et harmonie entre eux.

Le propriétaire pourra se prévaloir des conditions spéciales à ce sujet, rappelées ci-dessus et mentionnées dans le titre de propriété de la comparante.

Tous points lumineux ou prises de courant installés dans un garage fermé (ou un local fermé tel que prévu au paragraphe précédent) devront être reliés au compteur privatif du propriétaire concerné et ce, aux frais exclusifs de ce dernier.

RENONCIATION A L'ACCESSION

La construction de l'immeuble étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente des lots privatifs- deviendra la copropriété forcée et permanente des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par la comparante au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotités du sol et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par eux, avec les quotités y relatives dans les parties communes de l'immeuble.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-2 à 577-14 du Code civil et des dispositions des présents statuts.

TITRE II Règlement de copropriété et son adaptation

Préambule

Qu'il a été établi un règlement général de copropriété, destiné à régir l'immeuble dont elle déclare opérer la division en appartements ou caves ou emplacement de garage ; la création juridique de ces diverses propriétés privatives fait naître des parties communes inséparables unies à ces divers fonds distincts. Ces parties communes sont divisées en **dix mille / dixmillièmes**. Elles sont attribuées à chacune de ces propriétés distinctes et en dépendent en quotes-parts idéales, ainsi qu'il est fixé au présent acte et son règlement de copropriété.

Ce règlement est de statut réel. Il est opposable à tous, par sa transcription. La présente adaptation du règlement de copropriété ne modifie en rien cette opposabilité existante depuis la transcription de l'acte du

La présente coordination est complétée par l'adaptation d'un règlement d'ordre intérieur. Ce règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel, il sera toutefois obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront pas la suite titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance, sur une partie de la Résidence «Les Arcades», en application des dispositions de l'article 577-10 du Code civil.

Définition et portée du règlement de copropriété

Le présent règlement de copropriété est pris en application des articles 577-3 à 577-14 de la loi du 30 juin 1994 du Code civil, comprenant notamment la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes (voir les articles 1 à 7 et le règlement d'ordre intérieur), les règles relatives au mode de convocation de l'assemblée générale (voir l'article 19), au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale (voir les articles 15 à 27), le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission (voir les articles 31 à 40) ; les compétences du commissaire aux comptes (voir article 28), ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Conformément à l'article 577-4, §1^{er} -5°, le présent règlement précise la période annuelle de quinze jours pendant laquelle devra se tenir l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires (Voir article 16 du présent règlement).

Les dispositions de ce présent règlement adapté peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble, et cela conformément aux dispositions de l'article 577-10 du code civil.

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Exposé préalable

Les quotes parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif ont été fixées à l'acte de base. Les parties communes sont divisées en dix mille / dixmillièmes, réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective. Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux (utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a

été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

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

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 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.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée/générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

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.

SECTION I : PARTIES COMMUNES

ARTICLE UN – Parties communes

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs. Conformément à l'article 577-3, alinéa 3 « 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 ».

Seront choses communes :

1. Sol : Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol. Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun.

3. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

6. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

7. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

8. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur ils sont communs.

9. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros-œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

11. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun. Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

12. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

Toutefois, la jouissance de la toiture plate située au-dessus de l'appartement A5 du cinquième étage est réservée à l'usage privatif et exclusif du propriétaire de cet appartement et de tous ses ayants droit, à charge pour eux d'en assumer la totale responsabilité, résultant notamment de l'absence de garde-corps, La pose d'une rambarde métallique ou d'une palissade en bois, avec ancrage, sera tolérée ainsi que tous frais d'aménagements à réaliser pour l'usage donné à cette terrasse, Le propriétaire dudit appartement devra assurer l'entretien de cette partie de la toiture et devra y poser un caillebotis en bois en protégeant la couverture. Tout ce qui précède sera exécuté aux frais du propriétaire de cet appartement ou de tous ses ayants droit.

13. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de porte-fenêtre, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

14. Fenêtres

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Des lors, les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et porte-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

15. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun dans toutes ses sections.

16. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, mazout et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les

chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'accès de manœuvre du parking et des emplacements de garage, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre devant les emplacements de garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

20. Balcons et terrasses

Les balcons ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etcetera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les balcons à jouissance privative, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante, au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège, sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif y correspondant s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus à son fait.

Chaque bénéficiaire d'une jouissance exclusive a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

21. Terrasses

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Même si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question au point 20 ci-avant et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété).

22. Garde-corps et balustrades

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 13 et 20.

23. Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, généralement aménagé en jardin, était attribué à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contrepartie, le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien.

24. Garage

Les accès et aires de manœuvre des emplacements de garage privés sont communs.

25. Ascenseur

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit. Chaque ascenseur est un élément commun.

26. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privés est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privés sont privés.

En effet, s'il est exact que les radiateurs placés dans un lot privatif sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent.

27. Puits et fosses d'aisance

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

28. Antennes

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses, balcons, patios et toiture à usage privatif est interdit.

ARTICLE DEUX – Situation juridique des parties communes

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grevent de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

ARTICLE TROIS – Modifications aux parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

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

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien seront à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux,

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

SECTION II : PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE QUATRE – Détermination des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et cætera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du lot privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la

partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etcetera....

ARTICLE CINQ – Modification des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les diviser en plusieurs locaux privatifs.

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

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

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur sont requises, aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis de les rediviser.

Toutefois, si ces travaux devaient affecter les parties communes de l'immeuble, sur avis express du syndic, le copropriétaire devra obtenir l'accord de l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents et représentés. En cas de refus, il appartiendra alors au copropriétaire d'obtenir l'autorisation du Juge de paix, s'il estime que le refus n'est pas justifié (Voir art. 577-9, §4, alinéa 2 du Code civil).

ARTICLE SIX – De la jouissance des parties privatives

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures,

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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

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

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire. La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins.

Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

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

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

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

ARTICLE SEPT – Limitation jouissance des parties privatives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emplacements de garage : Les emplacements de garage ne peuvent être affectés qu'à l'usage privé, à l'exclusion de tous véhicules industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peuvent y être installés.

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers les emplacements de garage et l'aire de manœuvre de ceux-ci ainsi que dans l'ailée d'accès à la Résidence, le stationnement de tous véhicules, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

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

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

Les usagers doivent se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont serait équipé l'accès à la Résidence.

Le lavage des voitures à l'extérieur des garages est interdit dans la Résidence,

CHAPITRE II – ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE HUIT- Dénomination – Siège - Domicile

L'association des copropriétaires est dénommée Résidence « Association des copropriétaires de la Résidence Les Arcades» L'association a son siège dans l'immeuble Place du Général Jacques 16 à VERVIERS
Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association. Tout le courrier de l'association des copropriétaires devra être adressé au syndic. Toutefois la correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

ARTICLE NEUF - Personnalité juridique

L'association des copropriétaires de la résidence dispose de la personnalité juridique, conformément aux dispositions légales dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

Que la transcription a eu lieu le 04/07/2003 à la conservation des hypothèques de Verviers.

L'association a acquis la personnalité de juridique le 04/07/2003, conformément à la loi du 30 juin 1994. Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE DIX - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution :

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

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

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

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

b) Liquidation :

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

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

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

ARTICLE ONZE- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

ARTICLE DOUZE- Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier.

ARTICLE TREIZE - Solidarité divise des copropriétaires

L'article 577-2, § 7 du Code civil précise que chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

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

En cas d'action intentée par un copropriétaire, l'article 577-9, §8 précise, par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

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

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

ARTICLE QUATORZE - Action en justice

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

A) Action diligentée par un copropriétaire

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

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

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

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

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

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

B) Action diligentée par une tierce personne

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, §4 du code civil.

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

SECTION II – L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale composée de tous les copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués, et que si 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. L'assemblée générale choisit un syndic chargé de la gestion de l'immeuble parmi les copropriétaires ou par un professionnel.

ARTICLE QUINZE - L'assemblée générale – Pouvoir et Composition

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes. Si le syndic n'est pas copropriétaire, il assistera néanmoins aux Assemblées Générales, avec voix consultative et non délibérative.

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 (Art. 577-6, §1^{er})

Il existe deux sortes d'assemblées :

- les assemblées ordinaires (statutaire)
- les assemblées extraordinaires

ARTICLE SEIZE – L'assemblée statutaire

L'assemblée générale annuelle devra se tenir un jour à fixer **durant la période de la 2^{ème} quinzaine du mois d'avril** à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération de Verviers, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Conformément à **l'article 577-6, §2** du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, le syndic tient une assemblée générale 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.

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.

Le syndic doit être mis en demeure par le copropriétaire qui souhaite convoquer une assemblée générale.

ARTICLE DIX-SEPT – L'assemblée extraordinaire

En dehors de la réunion annuelle obligatoire, une assemblée extraordinaire peut être convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

ARTICLE DIX-HUIT- L'assemblée générale : Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat stipulant expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être totale ou partielle et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée totale ou partielle. Si une deuxième assemblée doit être re-convoquée par manque du quorum de présence, les procurations restent valables pour cette seconde assemblée.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (Voir article 577-6, §7, alinéa 5).

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Les procurations resteront aux annexes des procès-verbaux.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert ou un homme de loi avec l'accord du président.

A défaut, c'est l'assemblée générale qui décidera à la majorité absolue. L'assemblée pourrait elle-même inviter un notaire afin de l'aider dans la compréhension de certaines dispositions

ARTICLE DIX-NEUF - Les convocations

Conformément à l'article 577-6, §3 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. Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi (Voir article 577-10§1^{er}/1 du Code civil).

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

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient 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 (art. 577-6, §3, alinéa 3 et 577-10, §1 /1, al.2).

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier (art. 576, §3, alinéa 4).

Les frais de la convocation de l'assemblée générale sont supportés par l'association des copropriétaires.

ARTICLE VINGT- L'ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Donc, soit le syndic, soit un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes (art. 577-6, §2, alinéa 2). Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses informatives de très minime importance.

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

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1.

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 (art. 577-6, §4)

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

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

ARTICLE VINGT ET UN - Double quorum

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués. Conformément à l'article 577-6, §4, l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

ARTICLE VINGT-DEUX – La présidence - Le bureau

L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs, ils peuvent être réélus.

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs et, à défaut de ces derniers, du président assisté de deux copropriétaires ayant le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes. Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet. Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

ARTICLE VINGT-TROIS – Liste des présences

Il est tenu une feuille de présence qui devra être signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau. Pour cela, il suffira d'écrire : « Certifié conforme et signer ».

ARTICLE VINGT-QUATRE- Délibération – Droit de vote – Règle de majorité

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix qu'ils possèdent de dix millièmes dans les parties communes. Une personne n'égalise pas une voix.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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.

Règles de majorités

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi (art. 577-6, §8).

2° Majorité spéciale - Unanimité

§ 1^{er} L'assemblée générale décide :

1°- à la majorité des trois quarts

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings de la création et de la composition d'un conseil de copropriété exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de l'article 577-8/2. À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.
- Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.
- Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission;
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4°.
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

§ 2. 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.

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.

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

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité quatre cinquième telle que reprise 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.

Conformément l'article 577-6, §8 du Code civil, les abstentions les votes nuls et blancs ne sont **pas considérés comme des voix émises** pour le calcul de la majorité requise (art. 577-6, §8).

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

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

ARTICLE VINGT-CINQ.- Délibération écrite

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal (art. 577-6, §11 du Code civil)

ARTICLE VINGT-SIX – Procès-verbaux - Registre des décisions

Les décisions de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits et compilés sur un registre spécial. Le syndic rédige le procès-verbal de 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. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions dans le registre prévu et dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, les transmet dans le même délai aux copropriétaires. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'Assemblée Générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Le registre des procès-verbaux fait seul foi en cas de désaccord. Il est sous la garde du syndic.

ARTICLE VINGT-SEPT – Opposabilité – Information (art.577-10 c.c.)

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

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

2) en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

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 VINGT-HUIT- Le commissaire aux comptes - art. 577-8/2

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non.

Le commissaire aura pour mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable, et vérifiera les soldes des autres comptes du bilan approuvé.

Le syndic devra communiquer au commissaire aux comptes semestriellement et au plus tard un mois avant la réunion de l'assemblée générale tous les documents comptables de l'année écoulée. Le mandat du

commissaire sera de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant s'il échet des propositions.

Le commissaire aux comptes signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes. Il devra répondre à certaines compétences présentées lors de l'assemblée pour effectuer sa mission. Le commissaire aux comptes sera nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il devra satisfaire à un minimum de compétences en matière de comptabilité. Pour les copropriétés de moins vingt lots à l'exclusion des caves, des garages, il devra s'assurer de l'existence d'une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

Le commissaire aux comptes, avec l'accord express du syndic, peut l'aider dans sa mission de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes, de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipement communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles et veillera notamment à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

A cet effet, le commissaire devra 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 les comptes de la copropriété.

SECTION III - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE VINGT-NEUF – Création

Dans tout immeuble ou groupe d'immeuble d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété doit être constitué par la première assemblée générale à la majorité absolue (art. 577-8/1 du code civil). Il conviendra alors à l'assemblée générale d'organiser les modalités du conseil de copropriété.

Dans les autres copropriétés, l'assemblée générale des copropriétaires **décide à la majorité des trois quarts des voix** de la création, du maintien et de la suppression d'un conseil de copropriété.

Le conseil de copropriété est composé de trois copropriétaires. Le Conseil de copropriété ainsi formé désigne en son sein son Président et son secrétaire. Le Conseil de copropriété sera composé, si possible, d'un copropriétaire des appartements, d'un propriétaire des surfaces commerciales (ou de son mandataire).

Le secrétaire devra rédiger le procès verbal de la réunion. Le conseil de copropriété délibèrera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité simple.

Dans les limites de son contrat ou sur demande expresse du conseil de copropriété, le syndic assistera aux réunions du Conseil de copropriété avec voix consultative.

Les mandats des membres du conseil de copropriété viennent à expiration à l'issue de chaque assemblée générale ordinaire des copropriétaires. Ces mandats sont exercés à titre exclusivement gratuit. Le Conseil de copropriété est convoqué par son président ou un de ses membres, qui fixe l'ordre du jour, le jour et heure de la réunion. L'assemblée générale établira à la majorité des trois quarts des voix les règles de fonctionnement du conseil de copropriété.

ARTICLE TRENTE - Mission

Le conseil de copropriété, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic, sans préjudice de la mission qui est conférée au commissaire aux comptes (article 577-8/2 du Code civil).

Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'assemblée générale, soit décidés par le syndic en cas d'urgence et de grande nécessité.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Dans le cadre de cette 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 sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserves des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises par le conseil de copropriété par le secrétaire désigné en début de réunion; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires (art 577-8/1 du Code civil).

SECTION IV - LE SYNDIC

ARTICLE TRENTE ET UN – Nomination, durée du mandat et pouvoir du syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire. Son mandat 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.

Si le syndic est un professionnel, il devra obligatoirement être inscrit à l'Institut des agents immobilier (ipi).

L'article 5778-8, §4, 10° prévoit que le syndic doit souscrire à une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-DEUX – Nomination du syndic – Publicité

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 la mission du syndic, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

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

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

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

ARTICLE TRENTE - TROIS - Rémunération

Les relations du syndic avec l'assemblée doivent être reprises dans un écrit.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

Celle constitue une charge commune générale.

ARTICLE TRENTE- QUATRE– Attributions du syndic

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé: (Voir art. 577-8, §4)

1° **[Abrogé (L. du 2 juin 2010)]**

2° **[Abrogé (L. du 2 juin 2010)]**

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

- 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires
- 6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
- 8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.
- 9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
- 10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
- 11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;
- 12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;
- 13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er 1°, d) une pluralité de devis établi sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
- 14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- 15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées;

Lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

- 16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;
- 17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;
- 18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi

qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

ARTICLE TRENTE-CINQ – Les comptes de gestion

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge si nécessaire.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

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

Le syndic doit adresser les comptes aux copropriétaires au moins un mois à l'avance. Les comptes devront être adressés au commissaire aux comptes suffisamment tôt pour lui permettre de les examiner et d'en faire rapport à la réunion de l'assemblée générale.

Les copropriétaires signaleront au commissaire aux comptes les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

ARTICLE TRENTE-SIX – Révocation – Délégation- Syndic provisoire

L'assemblée générale plénière peut en tout temps révoquer le syndic (art. 577-8, §6).

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire ou d'un tiers, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, lorsqu'il n'existe pas de syndic ou en cas d'empêchement ou de carence du syndic en place. Dans cette dernière hypothèse, le syndic devra être appelé à la cause.

ARTICLE TRENTE-SEPT - Responsabilité du syndic

Le syndic est responsable de sa gestion et sa mise en cause pourra émaner soit de l'association ou soit d'un tiers. (art. 577-8, §5).

Vis-à-vis de l'association, cette responsabilité devra être examinée et appliquée au regard de règles propres du mandat.

Vis-à-vis des tiers, sa responsabilité sera plus de l'ordre extracontractuelle.

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.

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

Il a la charge outre d'assurer la gestion des fonds de l'association, de veiller au bon entretien général des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, du service d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

ARTICLE TRENTE-HUIT – Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est gratuit ou rémunéré.

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

Le syndic propose sa rémunération éventuelle lors de sa nomination devant l'assemblée générale Celle-ci constitue une charge commune générale.

ARTICLE TRENTE-NEUF.- Syndic : Démission – Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé au conseil de copropriété, ou à défaut transmis au président de la dernière assemblée générale.

ARTICLE QUARANTE.- Syndic bénévole

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale.

CHAPITRE III : **REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES** **COMMUNES**

ARTICLE QUARANTE ET UN – Charges communes

I. Composition des charges

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, fixées en fonction de la valeur de leur lot privatif,

Sont considérés comme charges communes

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bords d'entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, le contrat d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes;
- b) les frais d'administration;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien du trottoir, de l'entrée de la résidence et de la rampe d'accès aux emplacements de garage, de tous les aménagements des accès aux abords;
- f) les indemnités dues par la copropriété;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit,
- h) les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur.

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

II. Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont

- 1) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau, le gaz et l'électricité.
- 2) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.
- 3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou la comparante.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

ARTICLE QUARANTE-DEUX – Consommations individuelles

Les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

ARTICLE QUARANTE-TROIS – Impôts

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

ARTICLE QUARANTE- QUATRE – Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

ARTICLE QUARANTE-CINQ – 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 QUARANTE- SIX – 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 QUARANTE- SEPT – Modification de la répartition des charges

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre ainsi que le calcul de 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 doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte ne doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit 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 doivent s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

ARTICLE QUARANTE-HUIT – Paiement des charges communes

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

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à et y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

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

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires fi est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un ou plusieurs de ceux-ci.

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont liées à l'indice officiel des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui du mois de mai deux mille trois, soit cent douze points quatre centièmes (112,04) (base mil neuf cent nonante-six).

En cas de mise en couvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule indemnité de base multiplié par indice nouveau divisé par indice de départ.

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

ARTICLE QUARANTE-NEUF – Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE IV : TRAVAUX ET REPARATIONS

ARTICLE CINQUANTE - Généralités

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

ARTICLE CINQUANTE ET UN - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

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

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux sont proposés par le syndic ou par des copropriétaires. Ces demandes devront être inscrites à l'ordre du jour afin de permettre à l'assemblée générale de donner son accord à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Rappel : Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Le syndic tient une assemblée générale 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 (article 577-6, §2 du Code civil).

Le syndic inscrit également à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu (article 577-6, §3 du Code civil).

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - Servitudes relatives aux travaux

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

Ils doivent de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etc. exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable, A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de Leur local privatif à un mandataire habitant, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission,

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

CHAPITRE V. – ASSURANCES - RESPONSABILITES

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit accomplir, à cet effet, toutes diligences nécessaires.

Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale ou par le conseil de gérance, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les ternies et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

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

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE-SIX- Type d'assurances

Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic:

1) Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

2) Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseurs ;

3) Assurance du personnel salarié ;

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

4) Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de copropriété.

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de gérance.

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

ARTICLE CINQUANTE-SEPT- Biens et capitaux

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

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

ARTICLE CINQUANTE-HUIT : Assurances complémentaires

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE-NEUF- Primes et Surprime

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

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

ARTICLE SOIXANTE- Exemplaies

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

ARTICLE SOIXANTE ET UN- Responsabilité des occupants – Clause du bail

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

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

ARTICLE SOIXANTE-DEUX- Franchise

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

- 1) l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;
- 2) le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans s'On lot privatif;
- 3) les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

ARTICLE SOIXANTE-TROIS- Sinistre – Procédures et indemnités

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - Encaissement des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic en présence des membres du conseil de copropriété, s'il existe, ou, à défaut, des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque, ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée, au nom de l'association des copropriétaires,

Il sera cependant tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ : L'utilisation des indemnités

Le sinistre peut être total ou partiel.

L'assemblée décide à la majorité des **quatre cinquièmes** des voix des copropriétaires présents et représentés de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle (article 577-7, §1^{er}, 2^o c) ;

L'assemblée décide à **l'unanimité** de tous les copropriétaires sur toute décision de l'assemblée générale de la reconstruction totale de l'immeuble (article 577-7, §3).

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction:

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

2. La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

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

- à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE VI **MUTATION D'UN LOT**

ARTICLE SOIXANTE-SIX - Mutation d'un lot

A) Obligations du notaire en vue d'une cession :

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

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

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

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

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

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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 cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

B) Obligations du notaire en cas de cession :

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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°, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

C) Obligation à la dette :

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes. Le décompte est établi par le syndic ;

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

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

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

CHAPITRE VII

Dispositions générales

ARTICLE SOIXANTE-SEPT – Renvoi au code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.