

020351
6 novembre 2023
Acte de dépôt
de l'acte de
base condamné

**L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de
la RESIDENCE « MAJESTIC »
ayant son siège à 4000 Liège, Rue Lonhienne 6-26
Numéro d'entreprise : 0873.259.326**

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

A COMPARU

L'association des copropriétaires du complexe immobilier dénommé « **MAJESTIC** », ayant son siège à 4000 Liège, rue Lonhienne 6-26, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BCE 0873.259.326, ici représentée par la société à responsabilité limitée « **SYNDIA** » ayant son siège social à 4000 LIEGE, Boulevard d'Avroy, 15 (TVA BE0681.688.680 – RPM Liège), elle-même représentée par l'un de ses administrateur Monsieur **HARDY** Thibaut Clément Michel, né à Verviers, le seize juin mil neuf cent nonante-trois, de nationalité belge, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, rue Emile Wittmann, 36 boîte 3, en vertu de l'article 11 de ses statuts.

La société à responsabilité limitée SYNDIA a été nommée en qualité de syndic aux termes d'un contrat reconduit en date du (22/03/2022) pour une durée de deux ans, aux termes de l'assemblée générale tenue à la même date. L'assemblée générale tenue en date du 22/03/2022 a donné mandat au syndic en vue de représenter l'association pour la signature de l'acte de base modificatif. Une copie dudit procès-verbal du 22/03/2022 restera annexée aux présentes. *liu 30/11/2022.*

Ci-après dénommée : « la Comparante ».

EXPOSE PREALABLE

La comparante, qualitate qua, nous déclare :

1° Que par suite de l'acte de base dressé par Maître Pierre JAMAR, Notaire de résidence à Liège, le 12/09/1967, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée :

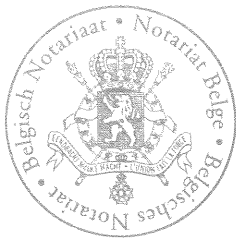
Ville de LIEGE - treizième division
(numéro de commune : 62813)

Un ensemble d'immeubles, sur et avec terrain, l'ensemble sis rue Lonhienne 4/26, cadastré ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section E numéro **0288VP0000**, pour une superficie de mille trois cent quarante-cinq mètres carrés (1.345m²).

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

« La Société comparante est propriétaire d'un ensemble d'immeubles et de terrains sis VILLE DE LIEGE, rue Lonhienne, numéros 2, 4, 6, 8 et 10 et rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar), figurant au cadastre Section E, numéros 289 o2, 289 p2, 289 k2, 289 m2, 288 i, 288 r et partie du numéro 285 d, d'une contenance, d'après relevés et mesurages, de treize cents mètres carrés environ.

Cet ensemble a été acquis par la Société comparante, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire soussigné, le quatorze juin mil neuf cent soixante-sept, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-trois juin mil neuf cent soixante-sept, volume 1888 numéro 13, savoir :



[Handwritten signature]

a) Partie, soit une parcelle de terrain à l'usage de parking, sise à Liège, rue Lonhienne, cadastrée Section E, numéros 289 o2, 289 p2, 289 k2 et 289 m2, de Monsieur Henri Nicolas Camille DOYEN, Industriel, époux séparé contractuellement de biens de Madame Anne Marie GYSEL, de Bruxelles, et

b) Le restant, soit une propriété comprenant deux maisons d'habitation avec cour et toutes dépendances, sise à Liège, rue Lonhienne, numéros 6, 8 et 10 et rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar), cadastrée Section E, numéros 288 i, 288 r et partie du numéro 285 d, de la Société anonyme du MANEGE SUR LA FONTAINE, ayant son siège social à Liège.

I. Monsieur Camille DOYEN était propriétaire desdits biens, pour les avoir acquis en son nom personnel, savoir :

A. Partie, soit une parcelle d'une contenance de cinq cent cinquante mètres carrés, anciennement rue Lonhienne, numéros 2 et 4, de l'Association sans but lucratif « CONCORDIA », établie à Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Adolphe DETIENNE, Notaire à Liège, et le Notaire soussigné, le dix-neuf avril mil neuf cent cinquante et un, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-cinq avril suivant, volume 210 numéro 17.

L'Association sans but lucratif « CONCORDIA » en était propriétaire, il y a plus de trente ans.

B. Partie, soit une parcelle d'une contenance de deux cent seize mètres carrés, de :

1) Madame Virginie Marie Hubertine Charlotte DUESBERG, sans profession, épouse de Monsieur René STORME, Industriel, à Verviers;

2) Monsieur Hubert Charles Marie Henri DUESBERG, Industriel, à Verviers;

3) Madame Georgine Marie Hubertine DUESBERG, sans profession, épouse de Monsieur François-Jean-Marie BRINON, Ingénieur, à Heusy;

4) Monsieur Henri-Hubert Marie DUESBERG, Industriel, à Heusy, et

5) Monsieur Armand-Léon Antoine Marie DUESBERG, Industriel, à Cornesse, Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Pierre Auguste AERTS, Notaire à Liège, le seize mai mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-trois mai mil neuf cent cinquante-huit, volume 810 numéro 12.

Cette parcelle appartenait précédemment à Madame Angèle SWAGEMAKERS, sans profession, veuve de Monsieur Henri DUESBERG, demeurant à Heusy, comme faisant partie des biens qu'elle avait acquis durant son veuvage des consorts CHANDELON, aux termes d'un acte reçu par Maître HAUT, Notaire à Liège, le sept février mil neuf cent vingt-trois, enregistré et transcrit.

Madame DUESBERG-SWAGEMAKERS est décédée à Heusy, le deux février mil neuf cent cinquante-huit, et sa succession a été recueillie par ses cinq enfants, les consorts DUESBERG, tous préqualifiés.

C. Partie, soit une parcelle d'une contenance de cent vingt-cinq mètres carrés, de la Société anonyme « LE LLOYD BELGE (BELGISCHE LLOYD) », ayant son siège social à Anvers, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire soussigné, le premier décembre mil neuf cent soixante, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le sept décembre mil neuf cent soixante, volume 1051 numéro 8.

Cette parcelle de terrain appartenait antérieurement à la Société anonyme « LE LLOYD BELGE » (Ancien Lloyd belge), ayant son siège social à Anvers, pour avoir été acquise avec d'autres biens par ladite Société, de :

1) Monsieur Léon Edouard Joseph GRAULICH, Professeur à l'Université de Liège, et

2) Monsieur Léon Victor Nicolas Jean Joseph DUMOULIN, Juge d'Instruction, Tous deux demeurant à Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Pierre HEPTIA, substituant son confrère Maître Jules PIRLET, tous deux Notaires à Liège, le huit

juin mil neuf cent trente-sept, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le quinze juin suivant, volume 2360 numéro 17.

Par suite de fusion de diverses sociétés avec la Société anonyme « LE LLOYD BELGE », cette Société a été dissoute et une nouvelle Société a été constituée sous la dénomination « LE LLOYD BELGE (BELGISCHE LLOYD) », Société anonyme, avec siège social à Anvers, à laquelle Société il a été fait apport par la Société anonyme Ancien Lloyd belge, notamment de l'immeuble Boulevard de la Sauvenière, numéro 114, à Liège, dont faisait partie la parcelle de terrain dont question ci-dessus, le tout ainsi qu'il résulte de l'acte reçu par Maître Antoine COLS, Notaire à Anvers, le trois mai mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le treize juin mil neuf cent cinquante-sept, volume 721 numéro 3.

II. La Société anonyme du MANEGE SUR LA FONTAINE était propriétaire des biens situés à Liège, rue Lonhienne, numéros 6, 8 et 10, à l'angle de la rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar), savoir :

A. La propriété située à Liège, rue Lonhienne, numéros 6 et 8, à l'angle de la rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar) :

- Partie, soit la maison d'habitation rue Lonhienne, numéro 6, d'une contenance de cent cinquante mètres carrés, pour l'avoir acquise de Monsieur Edouard ZECKENDORF, Docteur en médecine, veuf en premières noces et non remarié de Madame Else SCHWERS, de Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire soussigné et Maître René LEJEUNE, Notaire à Grivegnée, le seize avril mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le vingt et un avril suivant, volume 801 numéro 1.

Cet immeuble appartenait précédemment à Monsieur Abraham Eron ZECKENDORF, Dentiste, et à son épouse Madame Henriette VAN GELDER, sans profession, à Liège, pour avoir été acquis en plein siège de mariage par Monsieur Abraham ZECKENDORF, de :

1) Madame Cécile Jeanne KRUYEN, sans profession, épouse divorcée de Monsieur Georges ACUNA, et

2) Monsieur Achille Hubert Joseph KRUYEN, Directeur de Théâtre,

Tous deux domiciliés à Liège, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître Albert REMY, Notaire à Liège, le sept avril mil neuf cent vingt-quatre, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le neuf mai suivant, volume 871 numéro 15.

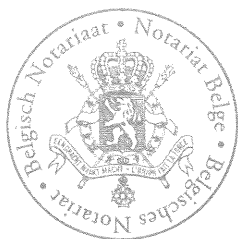
Monsieur Abraham Eron ZECKENDORF est décédé intestat à La Châtre (France), le vingt-six mars mil neuf cent quarante-quatre. Sa succession a été recueillie par son fils, Monsieur Edouard ZECKENDORF, sous réserve de l'usufruit successoral revenant à son épouse survivante, Madame ZECKENDORF -VAN GELDER, en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six.

Suivant acte reçu par Maître René LEJEUNE, Notaire à Grivegnée, le six mars mil neuf cent quarante-six, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-cinq avril suivant, volume 3038 numéro 12, Madame Veuve ZECKENDORF -VAN GELDER a fait donation à son fils, Monsieur Edouard ZECKENDORF, de tous les droits qu'elle possédait dans ledit immeuble.

Madame ZECKENDORF -VAN GELDER est elle-même décédée à Liège, le vingt-sept décembre mil neuf cent quarante-six.

- Quant au surplus de ces immeubles, la Société anonyme du MANEGE SUR LA FONTAINE en était propriétaire, tant des bâtiments que du terrain, depuis plus de trente ans. »

2° Qu'aux termes de l'assemblée générale ordinaire tenue le 22/03/2022 il a été décidé de mettre en conformité l'acte de base avec les lois des 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020, et 20 décembre 2020.



[Handwritten signature]

3° Le projet de l'annexe au présent acte étant l'acte de base coordonné et adapté auxdites lois prévatées a été soumis à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le 22/03/2022.

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

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

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

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

Voulant qu'au moyen des présentes, l'acte de base coordonné et adapté aux dispositions impératives des lois des 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020, et 20 décembre 2020 prévatées acquière tous les effets d'un acte authentique et qu'il en soit délivré toutes expéditions et extraits nécessaires, la comparante a présentement déposé entre les mains du notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, l'acte de base prévaté, coordonné et adapté auxdites lois. Cette coordination comprend 82 pages de format A4, dont la première débute par les mots «*Coordination des statuts par rapport aux lois des 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020, et 20 décembre 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété)*» et la dernière se termine par les mots «*Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur*».

Cet acte de base est signé « ne varietur » par la comparante et le notaire.

DISPOSITIONS FINALES

Loi

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

Toute clause contraire à la loi est censée non écrite.

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

Transcription hypothécaire

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

Droit d'écriture

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

Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés

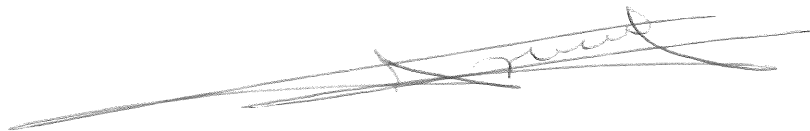
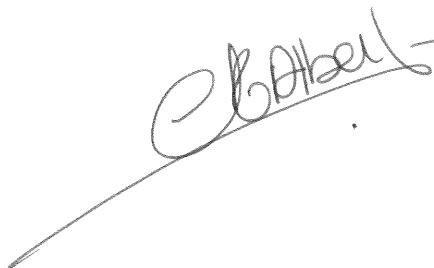
La comparante reconnaît que le notaire a attiré son attention en temps utile sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements manifestement disproportionnés est constatée.

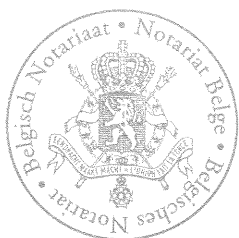
DONT ACTE

Fait et passé en l'Etude.

Date que dessus.

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

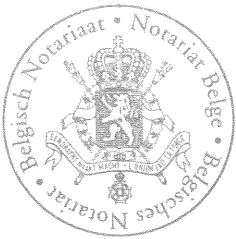
A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized name, possibly "M. [unclear]".A handwritten signature in dark ink, appearing to be "Chabert" with a long horizontal stroke underneath.



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

De la

Résidence Majestic



Rue Lonhienne 6-26, et Rue Jaspar à 4000 LIEGE

[Handwritten mark]

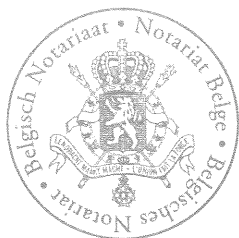
[Handwritten mark]

BCE N° 0873. 259. 326

Table des matières

- Coordination des statuts par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020, et 20 décembre 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété).....	1
- et Règlement d'ordre intérieur.....	1
CONSTITUTION ET ACTE DE BASE	8
- I – origine de propriété.....	9
Conditions spéciales	12
- II – intention des parties.....	12
- III – PLANS DU COMPLEXE	16
- IV – description du complexe	17
- En sous-sol	17
- Au rez-de-chaussée.....	18
- Au premier étage	20
- Aux deuxième, troisième et quatrième étages	22
- Au cinquième étage	23
- Sur les toitures	24
***	24
Remarques et dispositions particulières	24
d)- Dispositions particulières aux locaux du rez-de-chaussée	25
e)- Stipulations spéciales.....	25
A. Réunion d'appartements.....	25
B. Extension d'appartements.....	25
f)- Réunion de parties communes	25
g)- Modifications dans la construction, réserve de mitoyenneté, édification d'étage... 26	
* Édification d'étages.....	27
- V – DEFINITION PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES	28
Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble, en ce compris les terrains lui servant d'assise, divisées en dix mille/dix millièmes, sont réparties comme visé ci-après entre les divers éléments privatifs de la Résidence.	29
- Vi – TABLEAU DES QUOTITES AFFERENTES A CHAQUE PROPRIETE PRIVATIVE DANS LA COPROPRIETE DE LA RESIDENCE	29
Observation	31
- Vii – RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'accession	31
Élection de domicile.....	32

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ	33
Chapitre I - Exposé général	34
Article 1	34
Chapitre II – DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES	34
SECTION I - DESTINATION DES LOCAUX.....	34
Article 2.....	34
SECTION II- ENTRETIEN	37
Article 3.....	37
Article 4.....	38
Article 4 bis	38
SECTION III - ASPECT	38
Article 5.....	38
SECTION IV - JOUISSANCE.....	39
Article 6.....	39
Observation	40
Article 7 – Travaux avec du bois	40
Article 8 – Parties communes	40
Article 9 – Travaux ménagers	40
Article 10 - Gaz.....	40
Article 11 - Animaux.....	40
Article 12 – Instruments sonores.....	40
Article 13 – Réunion d’appartements.....	40
Article 13 bis – Gestion des déchets.....	41
Article 13 ter	41
Article 13 quater	42
Article 13 quinquies	42
Article 13 sexies	42
Article 13 septies	42
SECTION V - MORALITÉ ET TRANQUILLITÉ, BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE	42
Article 14.....	42
Article 15 – Baux du rez + étages.....	43
Article 16 – Baux.....	43
Article 17 – Charges de la ville, de police, de voiries.....	43

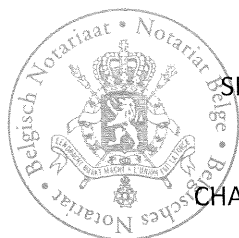


U

*

Article 18 - Usage des appareils communs.....	43
Article 19 - Dispositions particulières au groupe d'emplacements pour voitures, baux portant sur garage	44
SECTION VI - TRAVAUX	45
Article 20 – Travaux aux parties communes.....	45
Réparations et travaux urgents	46
Réparations et travaux indispensables, mais non urgents	46
Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.....	46
Article 21 – Style et harmonie des parties communes et privées	47
Article 22 – Travaux aux parties privatives	47
Article 23 – Radio – Télévision	47
Article 24 – Ouverture des murs.....	48
Article 25 – Négligence d’effectuer des travaux aux parties privatives	48
Article 26 – Suretés des désagréments à subir quand travaux aux parties communes ou privatives.....	48
CHAPITRE III – CHARGES ET RECETTES COMMUNES – REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES - ASSURANCES	49
SECTION I - CHARGES COMMUNES.....	49
Article 27 – Principes prévus par la loi.....	49
Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.	49
Article 28 – Critères applicables à la Résidence	49
Les frais de peinture et le crépissage des façades sont considérés comme charges communes à l'ensemble de la résidence.	49
Article 29.....	49
Article 30 - Répartition des frais de chauffage	49
Article 31 - Répartition des frais d'ascenseurs	50
Répartition	51
Article 32.....	51
Article 33.....	51
Article 34 - Répartition des dépenses du téléphone	52
Article 35 - Répartition des charges d’impôts	52

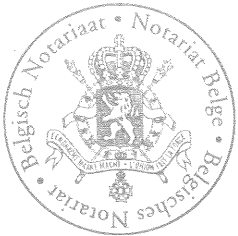
SECTION II - RECETTES	52
Article 36.....	52
SECTION III – RESPONSABILITE – ASSURANCE ET RECONSTRUCTION	52
Article 37 - Responsabilité civile, et autres charges	52
Article 38.....	53
Article 39.....	53
Article 40.....	53
Article 41.....	53
Article 42.....	53
Article 43.....	53
Article 44.....	54
Article 45 - Accidents	54
Article 46.....	54
Article 47	54
SECTION IV – PROCEDURES JUDICIAIRES – HONORAIRES ET DEPENS.....	54
Article 48.....	54
SECTION V – SOLIDARITE POUR LE PAIEMENT DES CHARGES	55
Article 49 - Clause de solidarité	55
CHAPITRE IV – CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT DES CHARGES	55
Article 50.....	55
CHAPITRE V – DIVERS.....	56
Article 51.....	56
Article 52.....	56
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	57
SECTION I – DISPOSITIONS LÉGALES.....	58
Article 1 – Contenu du ROI	58
SECTION II – SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE	59
CONCIERGE	59
Article 3.....	59
Article 4.....	59
Assemblée générale.....	60
Article 5 – Participation aux délibérations des assemblées générales.....	60
Article 6 – Convocations aux assemblées générales	60
Article 7 – Contenu des convocations aux assemblées générales.....	61



[Handwritten signature]

Article 8 – Convocation : comment ? où ?.....	61
Article 9 – Délai de convocation des assemblées générales	62
Article 10 – Assemblée générale	62
Article 11 – Présidence de l’assemblée générale	62
Article 12 – Bureau de l’assemblée générale	62
Article 13 – Liste des présences.....	62
Article 14 – Points délibérables	62
Article 15 – Quorum de présence.....	62
Article 16 – Pouvoir votal et restrictions	63
Article 17 – Procuration – pouvoir d’être représenté	63
Article 18 – P.V. des décisions d’assemblée générale – Transmission des PV – Consignation des PV	63
Article 19 – Pouvoirs de l’assemblée	64
Article 20 – Majorités de vote	64
Syndic.....	66
Article 21 – Désignation du syndic.....	66
Article 22 – Quand il y a eu un syndic, mais qu’il n’y en plus	67
Article 23 – Quand empêchement ou carence du syndic.....	67
Article 24 – Contrat de syndic – Spécificités du mandat confié au syndic	67
Article 25 – Missions du syndic.....	68
Article 26 – Attributions du syndic	70
Article 27 – Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve	71
- Conseil de copropriété.....	71
Article 28.....	71
- Commissaire aux comptes	72
Article 29.....	72
SECTION III - SINISTRES	72
Article 30.....	72
Article 31.....	72
Article 32.....	73
SECTION IV – CESSION ENTRE VIFS ET TRANSFERT POUR CAUSE DE DECES	73
Article 33.....	73
SECTION V – CONTENTIEUX – ACTIONS EN JUSTICE.....	76
Article 34 – Actions en justice.....	76

SECTION VI – FRAIS JUDICIAIRES – HONORAIRES ET DEPENS.....	79
Article 35.....	79
SECTION VII –PUBLICITE DU ROI	79
Article 36.....	79
SECTION VIII - CONSIGNATION	79
Article 37.....	79
SECTION IX – PUBLICITE DE LA DESIGNATION DU SYNDIC	80
Article 38.....	80
SECTION X – OPPOSABILITÉ DES DÉCISIONS D’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET DU ROI	80
Article 39.....	80
SECTION XI – PUBLICITÉS DIVERSES.....	80
Article 40.....	80
SECTION XII – DISSOLUTION ET LIQUIDATION.....	81
Article 41.....	81
SECTION XIII – DISPOSITIONS IMPÉRATIVES.....	82
Article 42.....	82



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

CONSTITUTION ET ACTE DE BASE

de la

Résidence Majestic

Les statuts ont été constitués.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SEPT,

LE DOUZE SEPTEMBRE,

DEVANT MAITRE Pierre JAMAR, NOTAIRE à LIEGE,

Les statuts ont été modifiés par l'acte du 22 janvier 1968 du même Notaire et sont insérés dans la présente coordination.

A COMPARU :

La Société anonyme SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTIONS, en abrégé « SOLICO », ayant son siège social à Liège, Boulevard d'Avroy, numéro 19, Registre du Commerce de Liège, numéro 77.241, constituée par acte authentique du vingt-sept avril mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux Annexes du Moniteur belge des seize/dix-sept mai mil neuf cent cinquante-cinq, sous le numéro 11.965; modifié par acte reçu par Maitre DETIENNE, Notaire à Liège, le trois juillet mil neuf cent soixante et un, publié aux dites Annexes du dix-sept juillet mil neuf cent soixante et un, sous le numéro 22.231.

Ici représentée, conformément à l'article douze des statuts sociaux, par :

- 1°) Monsieur Joseph DEMARCHE, Directeur de Société, demeurant à Angleur, Route du Condroz, numéro 151.
- 2°) Monsieur Camille COLSON, Administrateur de Société, demeurant à Saint-Nicolas-lez-Liège, rue Lahaut, numéro 43.

LAQUELLE SOCIETE COMPARANTE a requis le Notaire soussigné d'acter ce qui suit :

I - ORIGINE DE PROPRIETE

La Société comparante est propriétaire d'un ensemble d'immeubles et de terrains sis VILLE DE LIEGE, rue Lonhienne, numéros 2, 4, 6, 8 et 10 et rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar), figurant au cadastre Section E, numéros 289 o2, 289 p2, 289 k2, 289 m2, 288 i, 288 r et partie du numéro 285 d, d'une contenance, d'après relevés et mesurages, de treize cents mètres carrés environ.

Cet ensemble a été acquis par la Société comparante, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire soussigné, le quatorze juin mil neuf cent soixante-sept, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-trois juin mil neuf cent soixante-sept, volume 1888 numéro 13, savoir :

- a) Partie, soit une parcelle de terrain à l'usage de parking, sise à Liège, rue Lonhienne, cadastrée Section E, numéros 289 o2, 289 p2, 289 k2 et 289 m2, de Monsieur Henri Nicolas Camille DOYEN, Industriel, époux séparé contractuellement de biens de Madame Anne Marie GYSEL, de Bruxelles, et
- b) Le restant, soit une propriété comprenant deux maisons d'habitation avec cour et toutes dépendances, sise à Liège, rue Lonhienne, numéros 6, 8 et 10 et rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar), cadastrée Section E, numéros 288 i, 288 r et partie du numéro 285 d, de la Société anonyme du MANEGE SUR LA FONTAINE, ayant son siège social à Liège.
- I. Monsieur Camille DOYEN était propriétaire desdits biens, pour les avoir acquis en son nom personnel, savoir :

- A. Partie, soit une parcelle d'une contenance de cinq cent cinquante mètres carrés, anciennement rue Lonhienne, numéros 2 et 4, de l'Association sans but lucratif « CONCORDIA », établie à Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Adolphe DETIENNE, Notaire à Liège, et le Notaire soussigné, le dix-neuf avril mil neuf cent cinquante et un, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-cinq avril suivant, volume 210 numéro 17.

L'Association sans but lucratif « CONCORDIA » en était propriétaire, il y a plus de trente ans.

- B. Partie, soit une parcelle d'une contenance de deux cent seize mètres carrés, de :
- 1) Madame Virginie Marie Hubertine Charlotte DUESBERG, sans profession, épouse de Monsieur René STORME, Industriel, à Verviers;
 - 2) Monsieur Hubert Charles Marie Henri DUESBERG, Industriel, à Verviers;
 - 3) Madame Georgine Marie Hubertine DUESBERG, sans profession, épouse de Monsieur François-Jean-Marie BRINON, Ingénieur, à Heusy;
 - 4) Monsieur Henri-Hubert Marie DUESBERG, Industriel, à Heusy, et
 - 5) Monsieur Armand-Léon Antoine Marie DUESBERG, Industriel, à Cornesse,

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Pierre Auguste AERTS, Notaire à Liège, le seize mai mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-trois mai mil neuf cent cinquante-huit, volume 810 numéro 12.

Cette parcelle appartenait précédemment à Madame Angèle SWAGEMAKERS, sans profession, veuve de Monsieur Henri DUESBERG, demeurant à Heusy, comme faisant partie des biens qu'elle avait acquis durant son veuvage des conjoints CHANDELON, aux termes d'un acte reçu par Maître HAUT, Notaire à Liège, le sept février mil neuf cent vingt-trois, enregistré et transcrit.

Madame DUESBERG-SWAGEMAKERS est décédée à Heusy, le deux février mil neuf cent cinquante-huit, et sa succession a été recueillie par ses cinq enfants, les conjoints DUESBERG, tous préqualifiés.

- C. Partie, soit une parcelle d'une contenance de cent vingt-cinq mètres carrés, de la Société anonyme « LE LLOYD BELGE (BELGISCHE LLOYD) », ayant son siège social à Anvers, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire soussigné, le premier décembre mil neuf cent soixante, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le sept décembre mil neuf cent soixante, volume 1051 numéro 8.

Cette parcelle de terrain appartenait antérieurement à la Société anonyme « LE LLOYD BELGE » (Ancien Lloyd belge), ayant son siège social à Anvers, pour avoir été acquise avec d'autres biens par ladite Société, de :

- 1) Monsieur Léon Edouard Joseph GRAULICH, Professeur à l'Université de Liège, et
- 2) Monsieur Léon Victor Nicolas Jean Joseph DUMOULIN, Juge d'Instruction,

Tous deux demeurant à Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Pierre HEPTIA, substituant son confrère Maître Jules PIRLET, tous deux Notaires à Liège, le huit juin mil neuf cent trente-sept, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le quinze juin suivant, volume 2360 numéro 17.

Par suite de fusion de diverses sociétés avec la Société anonyme « LE LLOYD BELGE », cette Société a été dissoute et une nouvelle Société a été constituée sous la dénomination « LE LLOYD BELGE (BELGISCHE LLOYD) », Société anonyme, avec siège social à Anvers, à laquelle Société il a été fait apport par la Société anonyme Ancien Lloyd belge, notamment de l'immeuble Boulevard de la Sauvenière, numéro 114, à Liège, dont faisait partie la parcelle de terrain dont question ci-dessus, le tout ainsi qu'il résulte de l'acte reçu par Maître Antoine COLS, Notaire à Anvers, le trois mai mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le treize juin mil neuf cent cinquante-sept, volume 721 numéro 3.

II. La Société anonyme du MANEGE SUR LA FONTAINE était propriétaire des biens situés à Liège, rue Lonhienne, numéros 6, 8 et 10, à l'angle de la rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar), savoir :

A. La propriété située à Liège, rue Lonhienne, numéros 6 et 8, à l'angle de la rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar) :

- Partie, soit la maison d'habitation rue Lonhienne, numéro 6, d'une contenance de cent cinquante mètres carrés, pour l'avoir acquise de Monsieur Edouard ZECKENDORF, Docteur en médecine, veuf en premières noces et non remarié de Madame Else SCHWERS, de Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire soussigné et Maître René LEJEUNE, Notaire à Grivegnée, le seize avril mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le vingt et un avril suivant, volume 801 numéro 1.

Cet immeuble appartenait précédemment à Monsieur Abraham Eron ZECKENDORF, Dentiste, et à son épouse Madame Henriette VAN GELDER, sans profession, à Liège, pour avoir été acquis en plein siège de mariage par Monsieur Abraham ZECKENDORF, de :

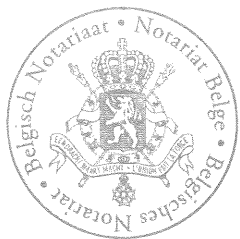
- 1) Madame Cécile Jeanne KRUYEN, sans profession, épouse divorcée de Monsieur Georges ACUNA, et
- 2) Monsieur Achille Hubert Joseph KRUYEN, Directeur de Théâtre,

Tous deux domiciliés à Liège, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître Albert REMY, Notaire à Liège, le sept avril mil neuf cent vingt-quatre, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le neuf mai suivant, volume 871 numéro 15.

Monsieur Abraham Eron ZECKENDORF est décédé intestat à La Châtre (France), le vingt-six mars mil neuf cent quarante-quatre. Sa succession a été recueillie par son fils, Monsieur Edouard ZECKENDORF, sous réserve de l'usufruit successoral revenant à son épouse survivante, Madame ZECKENDORF -VAN GELDER, en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six.

Suivant acte reçu par Maître René LEJEUNE, Notaire à Grivegnée, le six mars mil neuf cent quarante-six, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-cinq avril suivant, volume 3038 numéro 12, Madame Veuve ZECKENDORF -VAN GELDER a fait donation à son fils, Monsieur Edouard ZECKENDORF, de tous les droits qu'elle possédait dans ledit immeuble.

Madame ZECKENDORF -VAN GELDER est elle-même décédée à Liège, le vingt-sept décembre mil neuf cent quarante-six.



[Handwritten signature]

- Quant au surplus de ces immeubles, la Société anonyme du MANEGE SUR LA FONTAINE en était propriétaire, tant des bâtiments que du terrain, depuis plus de trente ans.

CONDITIONS SPÉCIALES

Dans l'acte portant vente, tant par la Société anonyme du MANEGE SUR LA FONTAINE que par Monsieur Camille DOYEN, des terrains et bâtiments rue Lonhienne et rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspas), au profit de la Société anonyme « SOLICO », acte reçu par le Notaire soussigné le quatorze juin mil neuf cent soixante-sept, dont question en l'établissement de propriété qui précède, figurent des clauses spéciales qui, actuellement, n'ont plus aucune raison d'être, les bâtiments qui se trouvaient sur les terrains vendus, ayant été entièrement démolis, tant par Monsieur Camille DOYEN, antérieurement à la vente au profit de la Société anonyme « SOLICO », que par cette dernière Société elle-même.

En conséquence, il est superflu de les mentionner au présent Acte de Base, sauf à préciser que les murs séparant le complexe « RESIDENCE MAJESTIC » des propriétés voisines sont tous mitoyens ainsi que le stipule la clause douze des conditions de l'acte de vente du quatorze juin mil neuf cent soixante-sept ».

- II – INTENTION DES PARTIES

a)- Dans les statuts initiaux, il était prévu que :

- « Sur l'ensemble susdécrit, la Société comparante entreprend l'édification d'un complexe immobilier ayant sa propre individualité juridique, dénommé dans le présent acte : « RESIDENCE MAJESTIC ».

Ce complexe, situé à front de la rue Lonhienne, où il présente une façade de quarante-neuf mètres quatre-vingt-deux centimètres, ayant en outre façade rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspas), d'une superficie de treize cents mètres carrés environ est à usage résidentiel et commercial.

Il comprend :

- Un sous-sol, comprenant :

Des caves privatives et communes, parking formant l'ensemble des vingt-sept box ou emplacements pour voitures.

- Un rez-de-chaussée, comprenant » :

Suite à l'acte modificatif du 22 janvier 1968 :

« Quatre entrées communes :

- La première située entre les magasins numéros 1a et 1b, donnant accès aux appartements, studios ou bureaux Types A, B et C, ainsi qu'à la conciergerie située au rez-de-chaussée.
- La deuxième située entre les magasins 1c et 2, donnant accès aux bureaux ou appartements D et E.
- La troisième située entre une entrée privée et le magasin numéro QUATRE, donnant accès aux bureaux et appartements F et G.

- La quatrième située entre les complexes commerciaux ou magasins numéros CINQ et SIX, donnant accès aux bureaux et appartements H et I ».
- Cinq étages,
« Le dernier étant partiellement en retrait, comprenant chacun :
Neuf appartements résidentiels ou studios, les locaux du premier étage pouvant éventuellement être affectés à des bureaux ou à l'usage de professions libérales ».
- Il a été acté que « les parties déposent au Notaire instrumentant les plans contenant les modifications apportées aux sous-sols, à une partie du rez-de-chaussée et au premier étage de la résidence, plans qui demeureront ci-annexés, après avoir été signés « ne varietur » par les parties et Nous, Notaire, et qui seront enregistrés en même temps que les présentes.

Ces plans sont les suivants :

- Plan modificatif du sous-sol
- Plan modificatif d'une partie du rez-de-chaussée de la résidence
- Plan modificatif du premier étage »

b)- Dans les statuts initiaux, il a été acté :

« La société comparante déclare que sa volonté est que le complexe résidentiel faisant l'objet du présent acte soit soumis au régime de la copropriété forcée.

A la propriété d'un appartement dans ce complexe, correspondra donc, par voie de conséquence, une quotité déterminée ci-après des parties communes du Complexe et du terrain lui servant d'assise.

La Société comparante a, en conséquence et en vue d'opérations juridiques ultérieures, établi, ainsi qu'il suit, tant pour elle que pour les futurs propriétaires des appartements dont se compose la « RESIDENCE MAJESTIC », l'Acte de Base contenant la division du complexe et le Règlement général de Copropriété.

- Depuis les statuts de 1967, le régime de la loi sur la copropriété forcée de 1924 a été complété et modifié par les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012 et 18 juin 2018.

- Le 1^{er} janvier 2019, à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018 :

- * L'article 577-2 § 9 (et § 10) du Code civil et les articles 577-3 à 14 du Code civil s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.

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

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

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les

parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

- * Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.
- * Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.
- * L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, modification qui ne peut se faire que suite à une décision de l'assemblée générale aux conditions légales de quorum de présence et de vote, doivent faire l'objet d'un acte authentique qui est transcrit à la Conservation des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

a) L'acte de base comprend :

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

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.
 - 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.
- * Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, ce qui est le cas en l'espèce, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste

exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants sont applicables à ces associations partielles.

* Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, c) du Code civil;
- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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

* La copropriété porte la dénomination : « *association des copropriétaires* », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. En l'espèce, Association des Copropriétaires du Complexe Immobilier dénommé « Résidence MAJESTIC ».

* Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est Rue Lonhienne, 26 à 4000 LIEGE.

* Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association : BCE n° 0873.259.326.

* La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

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



Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

- * Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- * Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- * Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.
- * Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- * Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

- III – PLANS DU COMPLEXE

- « En exécution du programme de construction qu'elle s'est tracé, la Société comparante a fait dresser par Messieurs les Architectes Raymond et Hubert THOMAS, de Liège, les plans de la « **RESIDENCE MAJESTIC** ».

L'ensemble de ces plans a été soumis à l'approbation des Services de l'Urbanisme et la Société comparante a recueilli l'autorisation de bâtir le dit complexe, le vingt-cinq août mil neuf cent soixante-sept, sous le numéro 45.277.

La Société comparante dépose, pour être annexées aux présentes, copies de ces plans, lesquels sont groupés en un recueil qui restera ci-annexé, après avoir été signé par ses représentants et Nous, Notaire.

Ces plans sont les suivants :

- Plan des façades - Plan des coupes.
- Plan du sous-sol.
- Plan du rez-de-chaussée.
- Plan du premier étage,
- Plan d'un étage-type.
- Plan du cinquième étage, en retrait.
- Plan des toitures ».

- Ces plans ont été modifiés : ainsi, à l'acte modificatif du 22 janvier 1968. Il a été acté que « les parties déposent au Notaire instrumentant les plans contenant les modifications apportées aux sous-sols, à une partie du rez-de-chaussée et au premier étage de la résidence, plans qui demeureront ci-annexés, après avoir été signés « ne varietur » par les parties et Nous, Notaire, et qui seront enregistrés en même temps que les présentes.

Ces plans sont les suivants :

- Plans modificatif du sous-sol
- Plan modificatif d'une partie du rez-de-chaussée de la résidence
- Plan modificatif du premier étage »

- IV – DESCRIPTION DU COMPLEXE

Il résulte des plans susvisés que la « RESIDENCE MAJESTIC » comprendra :

- En sous-sol

- Des PARTIES COMMUNES :

Définies aux plans : initiaux, qui ont été modifiés et ont été repris à l'acte modificatif du 22 janvier 1968, en manière telle que les parties communes sont définies comme étant :

« La rampe d'accès pour véhicules, les aires de manœuvre et de déplacement des véhicules, des fosses de décantation, des gaines de ventilation, une vaste citerne de retenue des eaux pluviales des toitures de l'ensemble du complexe, avec disconnecteur, ventilation et chambre de visite, un terre-plein, le tuyau d'alimentation en mazout avec ventilation, des accès et dégagements, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les locaux des vide-poubelles, la cave de la conciergerie, le local au combustible, les locaux et installations de chauffage, le local des compteurs à eau et à gaz, le

local des compteurs électriques, le local de la cabine à haute tension, les locaux réservés aux disjoncteurs en façade rue Lonhienne, avec gaines de ventilation, un puisard avec sa pompe ».

- **Des PARTIES PRIVATIVES, à savoir :**

Définies aux plans : initiaux, qui ont été modifiés et ont été repris à l'acte modificatif du 22 janvier 1968, en manière telle que les parties privatives sont définies comme étant :

« A. Des caves affectées aux complexes commerciaux, numéros 1a, 1b et 1c, ainsi qu'aux magasins numéros 2, 3, 4 et 5 du rez-de-chaussée.

Ces caves portent l'indication de la propriété à laquelle elles appartiennent.

B. Des caves réservées aux appartements et studios des étages, à l'exception des locaux du premier étage qui seraient affectés à l'usage de bureaux qui ne possèdent pas de cave.

Ces caves portent l'indication de la propriété à laquelle elles appartiennent.

C. Vingt-sept box ou emplacements pour voitures, numérotés de UN à VINGT-SEPT, certains emplacements étant conçus pour recevoir deux véhicules.

REMARQUE :

En sous-sol, il existe trois caves situées entre l'escalier des appartements D et E et la cave chaufferie (adossées au garage numéro DEUX), actuellement sans désignation.

La Société Anonyme SOLICO se réserve le droit exclusif de les joindre ou les affecter à un ou plusieurs complexes de l'immeuble, quels qu'ils soient ».

- **Au rez-de-chaussée**

Les statuts initiaux et les plans initiaux ont été modifiés. Il en a résulté l'acte modificatif du 22 janvier 1968 où il a été acté :

« Par suite de la suppression de la station-service, numéro UN, qui était prévue initialement, d'une superficie de cent septante-quatre mètres carrés environ, les locaux réservés à la conciergerie ont été réduits et déplacés vers la rue Sur-la-Fontaine ; de plus, il a été créé une nouvelle entrée commune donnant accès à la conciergerie, aux appartements ou bureaux A, B et C du premier étage, et aux appartements ou studios A, B et C des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages.

Les modifications apportées présentement à l'Acte de Base et au Règlement de Copropriété, du douze septembre mil neuf cent soixante-sept, ne portent donc que sur une superficie d'environ cent septante-quatre mètres carrés, correspondant initialement aux locaux réservés à la station-service, numéro UN, située à l'angle de la rue Lonhienne et de la rue Sur-la-Fontaine, et la surface initialement prévue à la conciergerie.

Dans cette zone bien délimitée du complexe, qui se trouve modifiée suivant plans qui ont été dressés par Messieurs les Architectes THOMAS et de l'accord de la Société SOLICO, on remarque ».

- **Des PARTIES COMMUNES :**

Définies aux plans : initiaux, qui ont été modifiés et ont été repris à l'acte modificatif du 22 janvier 1968, en manière telle que les parties communes sont définies comme étant :

« Un nouveau hall d'entrée, les accès et dégagements vers la cage d'escalier et la cage d'ascenseur, un hall d'entrée donnant accès à la conciergerie, la conciergerie qui comprend : living dans lequel est aménagé un coin réservé à la cuisine, une chambre à coucher à la façade latérale, une salle de bains avec water-closet.

Il est fait observer qu'en raison des modifications apportées au plan primitif, la Résidence MAJESTIC comprend actuellement quatre entrées communes au lieu de trois :

- La première située entre les magasins numéros 1a et 1b, donnant accès aux appartements, studios ou bureaux Types A, B et C, ainsi qu'à la conciergerie située au rez-de-chaussée.
- La deuxième située entre les magasins 1c et 2, donnant accès aux bureaux ou appartements D et E.
- La troisième située entre une entrée privée et le magasin numéro QUATRE, donnant accès aux bureaux et appartements F et G.
- La quatrième située entre les complexes commerciaux ou magasins numéros CINQ et SIX, donnant accès aux bureaux et appartements H et I ».

Des PARTIES PRIVATIVES :

- A. Un complexe commercial avec dépôt et garage indiqué au plan sous mention : « MAGASIN numéro 6 », d'une superficie approximative de cinq cent quarante mètres carrés, comprenant :

Salle d'exposition, bureau administratif, locaux sanitaires, atelier d'entretien et garage particulier pour véhicules.

Ce complexe, avec entrée privative, est situé rue Lonhienne, côté droit face à l'immeuble, ayant un second accès carrossable rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar).

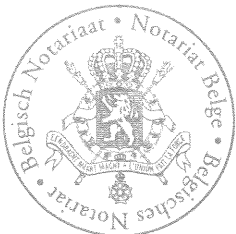
Lors de la modification de l'acte de base du 22 janvier 1968, il a été acté que :

- « B. - Un magasin numéro 1a, situé à l'angle de la rue Lonhienne et de la rue Sur-la-Fontaine, d'une superficie approximative de quarante-neuf mètres carrés, avec entrée à l'angle desdites rues, water-closet et débarras, escalier privé donnant accès en sous-sol à la cave réservée à ce magasin, à l'arrière un local destiné aux réserves.
- Un magasin numéro 1b, avec entrée rue Lonhienne, d'une superficie approximative de soixante mètres carrés, water-closet et escalier privé donnant accès en sous-sol à la cave réservée à ce magasin, à l'arrière un local destiné aux réserves.
 - Un magasin numéro 1c, avec entrée rue Lonhienne, d'une superficie approximative de soixante-sept mètres carrés, water-closet et à l'arrière un local destiné aux réserves ; en sous-sol, une cave.

Ces magasins seront aménagés suivant les convenances et aux frais des futurs propriétaires, sur la directive des Architectes de l'immeuble et de l'accord de la Société SOLICO ».

REMARQUES :

Lors de la modification de l'acte de base du 22 janvier 1968, il a été acté que :



- A la demande des acquéreurs, les magasins 1b et 1c, de même que les caves en sous-sol qui s'y rapportent, pourraient être réunis. Ces locaux réunis pourraient être aménagés suivant la convenance de l'acquéreur et à ses frais, sur les directives des Architectes de l'immeuble et de l'accord de la Société SOLICO.

Les modifications apportées aux plans du sous-sol et d'une partie du rez-de-chaussée ne modifient en rien la distribution et la composition des autres locaux du rez-de-chaussée, tels qu'ils sont définis à l'Acte de Base initial, dont la superficie et les quotités dans les charges communes restent inchangées.

- Il faut ajouter que la réunion de locaux entraînant une modification des quotités ne serait-ce que par l'addition des quotités des différents biens réunis, il faut une modification de l'acte de base, ce qui nécessite une décision d'assemblée générale qui doit être votée à la majorité requise par la loi.

- « C. Quatre complexes commerciaux, avec entrées privatives et accès au palier commun des cages d'ascenseurs et d'escaliers qui desservent les sous-sols, indiqués au plan sous mention :

- « MAGASIN numéro 2 », d'une superficie approximative de cent et cinq mètres carrés.
- « MAGASIN numéro 3 », d'une superficie approximative de quatre-vingt-huit mètres carrés.
- « MAGASIN numéro 4 », d'une superficie approximative de quatre-vingt-huit mètres carrés.
- « MAGASIN numéro 5 », d'une superficie approximative de quatre-vingt-neuf mètres carrés.

Ces complexes comportent l'un et l'autre un local à aménager suivant les convenances et aux frais des futurs propriétaires, avec entrée particulière, locaux sanitaires, cour privée et une cave en sous-sol.

Ces complexes commerciaux sont situés à front de la rue Lonhienne, à savoir :

- Les magasins numéros DEUX et TROIS :
Entre la deuxième entrée et une entrée privée dont il sera question ci-après.
- Les magasins numéros QUATRE et CINQ entre les troisième et quatrième entrées.

- D. Une entrée particulière avec escalier privé, contiguë à la troisième entrée commune et au magasin numéro TROIS, d'une contenance de quatorze mètres carrés environ, réservée exclusivement à des bureaux couvrant une partie du premier étage.

- **Au premier étage**

- **Des PARTIES COMMUNES**

* Définies aux plans initiaux notamment :

- A. Les paliers et accès, les cages d'escalier et d'ascenseur, les gaines d'aération desservant les appartements ou bureaux types A et B et le bureau type C.

Le vide-poubelles situé dans le dégagement commun A, B et C ne dessert que les appartements ou bureaux types A et B.

Les paliers et accès, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les gaines d'aération desservant les locaux pouvant être affectés à l'usage de bureaux, types D, E, F, G, H et I ».

* Par acte modificatif du 22 janvier 1968, il a été acté que :

« Par suite de la création d'une nouvelle entrée commune et du déplacement de l'escalier conduisant du rez-de-chaussée au premier étage, à gauche de l'immeuble, la superficie des locaux du premier étage se trouve légèrement modifiée, à l'exception de la superficie du studio Type A et de l'appartement Type B, qui reste inchangée, étant entendu que les nouveaux locaux du premier étage ne possèdent pas de terrasse ».

« - Des PARTIES PRIVATIVES :

- A. Un studio type A, d'une superficie approximative de quarante-quatre mètres carrés, ayant façade rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar), comprenant :

Hall d'entrée, une salle de bains équipée avec W.C., un placard, une cuisine équipée avec balcon, un living avec coin à dormir; en sous-sol : une cave.

- B. Un appartement type B, ayant façade rue Lonhienne et rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar), d'une superficie approximative de cinquante-neuf mètres carrés, comprenant hall d'entrée, un living à l'angle de la rue Lonhienne et de la rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar), une cuisine équipée, un dégagement de nuit desservant un placard, un W.C., une chambre à coucher en façade rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar), laquelle donne accès à une salle de bains équipée; en sous-sol une cave.

Le vide-poubelles avec gaine ventilée, se trouvant sur le palier, est commun au studio type A et à l'appartement type B décrits ci-dessus.

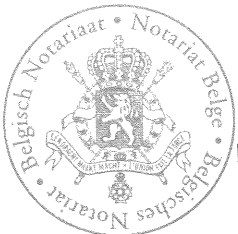
Ces locaux (A et B) peuvent éventuellement être affectés à l'usage de bureaux ; dans ce cas, aucune cave ne leur sera attribuée ».

- C. Le point C a fait l'objet d'une modification actée à l'acte modificatif du 28 janvier 1968, ce point C devenant :

«Trois locaux pouvant être affectés à l'usage de bureaux, indiqués au plan sous mention :

- BUREAU C, d'une superficie approximative de quatre-vingt-neuf mètres carrés
- BUREAU D, d'une superficie approximative de nonante et un mètres carrés
- BUREAU E, d'une superficie approximative de nonante et un mètres carrés

Chacun des locaux est pourvu d'une installation sanitaire comprenant : un water-closet et un lave-mains, et d'un placard-vestiaire adossé à la gaine ».



- C. Le point D a fait l'objet d'une modification actée à l'acte modificatif du 22 janvier 1968, ce point D étant partiellement modifié et devenant :

« Un ensemble d'une superficie approximative de trois cent soixante-six mètres carrés, comprenant le restant des locaux du premier étage (Type F, G, H et I réunis), qui sera aménagé suivant les desiderata du futur propriétaire, tant pour le cloisonnement que pour les installations diverses.

Cet ensemble est desservi par une entrée particulière, les occupants de ces locaux réunis pourront, en cas de nécessité, utiliser les ascenseurs et escaliers communs desservant les appartements Type F, G, H ET I.

Ces locaux qui peuvent être réunis entre eux, comportent l'un et l'autre une surface libre à aménager suivant les convenances et aux frais des futurs propriétaires.

Le futur propriétaire d'une partie de ces bureaux, s'ils venaient à être réunis, pourra se rendre acquéreur de l'entrée particulière avec escalier privé dont question ci-dessus, prévue spécialement pour donner accès à ces bureaux ».

Il faut ajouter que la réunion de locaux entraînant une modification des quotités ne serait-ce que par l'addition des quotités des différents biens réunis, il faut une modification de l'acte de base, ce qui nécessite une décision d'assemblée générale qui doit être votée à la majorité requise par la loi.

- **Aux deuxième, troisième et quatrième étages**

- **Des PARTIES COMMUNES :**

Définies aux plans notamment :

- Les paliers et accès, les cages d'escalier et d'ascenseur, les gaines d'aération desservant les appartements types A, B et C.

Le vide-poubelles situé dans le dégagement commun ne dessert que les appartements types A et B.

Les paliers et accès, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les gaines d'aération desservant :

- Les appartements types D et E,
- Les appartements types F et G,
- Les appartements types H et I.

- **Des PARTIES PRIVATIVES :**

- A. Un studio type A, d'une superficie approximative de quarante-quatre mètres carrés, ayant façade rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar), comprenant :

Hall d'entrée, une salle de bains équipée avec W.C., un placard, une cuisine équipée avec balcon, un living avec coin à dormir; en sous-sol : une cave.

- B. Un appartement type B, ayant façade rue Lonhienne et rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar), d'une superficie approximative de cinquante-neuf mètres carrés, comprenant hall d'entrée, un living à l'angle de la rue Lonhienne et de la rue Sur la Fontaine (actuellement sur Jaspar), une cuisine équipée, un dégagement de nuit desservait un placard, un W.C., une chambre à coucher en façade rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar), laquelle donne accès à une salle de bains équipée ; en sous-sol : une cave.

Le vide-poubelles avec gaine ventilée, se trouvant sur le palier, est commun au studio type A et à l'appartement type B décrits ci-dessus.

- C. Un appartement type C, d'une superficie approximative de nonante-cinq mètres carrés, comprenant :

Hall d'entrée, un living et une cuisine équipée avec balcon, en façade rue Lonhienne, un sas avec W.C. et vide-poubelles, une salle de bains équipée, un dégagement avec armoire murale, deux chambres à coucher à l'arrière, avec terrasse comprenant une armoire extérieure ; en sous-sol : une cave.

- D. Cinq appartements dénommés types D, E, F, G et H, d'une superficie approximative de nonante-sept mètres carrés chacun, comportant :

Les mêmes éléments privatifs que l'appartement type C.

- E. Un appartement dénommé type I, d'une superficie approximative de nonante-neuf mètres carrés, comportant :

Les mêmes éléments privatifs que l'appartement type C.

Au cinquième étage

Des PARTIES COMMUNES :

Définies aux plans et notamment :

- Les paliers et accès, les cages d'escalier et d'ascenseur, les gaines d'aération desservant les appartements types A, B et C.

Le vide-poubelles situé dans le dégagement commun ne dessert que les appartements types A et B.

Les paliers et accès, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les gaines d'aération desservant :

- Les appartements types D et E,
- Les appartements types F et G,
- Les appartements types H et I.

Des PARTIES PRIVATIVES :

- A. Un studio type A, un appartement type B et un appartement type C :

Identiques et de la même contenance que ceux des étages inférieurs, avec en sous-sol une cave pour chacun.

- B. Cinq appartements identiques, construits en retrait, types D, E, F, G et H, d'une contenance de nonante-sept mètres carrés environ chacun, terrasses comprises, comprenant :

Hall d'entrée, un living en façade rue Lonhienne avec grande terrasse à l'avant d'une contenance de dix-huit mètres carrés cinquante décimètres carrés environ, un W.C., une salle de bains équipée, un dégagement avec armoire murale et placard, une chambre et une cuisine équipée à l'arrière, avec terrasse comprenant une armoire extérieure; en sous-sol : une cave.

- C) Un appartement, construit en retrait, type I, d'une contenance approximative de nonante-neuf mètres carrés terrasses comprises, comportant :

Les mêmes éléments privatifs que les appartements repris ci-dessus sub B) et une cave en sous-sol.

- **Sur les toitures**

- **Des PARTIES COMMUNES :**

Définies aux plans et notamment :

- **Sur le toit de la Résidence :**

À front de la rue Lonhienne et de la rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar) :

- La toiture en elle-même, les cheminées, les gaines d'aération, les cabanons et les machineries des ascenseurs et les vases d'expansion, les accès, les potences de déménagement et les pergolas qui couvrent les terrasses se trouvant devant le living des appartements en retrait, à front de la rue Lonhienne.

La terrasse formant toit de l'immeuble est non accessible, sauf pour réparations et entretiens.

- **Sur la toiture des arrière-bâtiments :**

- Le revêtement de la toiture en elle-même, les cheminées et gaines d'aération, les lanterneaux.

Remarques et dispositions particulières

- a)- Les propriétaires des appartements types D, E, F, G, H et I du cinquième étage, construits en retrait, disposeront d'une terrasse en façade rue Lonhienne, formant toiture, d'une superficie d'environ dix-huit mètres carrés cinquante décimètres carrés.

Les propriétaires de ces appartements auront la propriété privative de ladite terrasse ; ils seront responsables de l'entretien courant de cette terrasse-toiture et devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à son étanchéité ; il est précisé qu'en cas d'usure NORMALE, le remplacement ou l'entretien de la chape étanche et du revêtement de cette terrasse-toiture, se fera aux frais de la copropriété.

b)- Chaque appartement possède une cave et la quotité qui s'attache à celle-ci est incluse dans celle de l'appartement dont elle dépend ; il n'y a pas de caves attachées au complexe commercial numéro six, ni aux bureaux du premier étage.

c)- Chaque living d'appartement possède un conduit de fumée pour foyer individuel, hormis les studios A.

d)- **Dispositions particulières aux locaux du rez-de-chaussée**

Tous les rez-de-chaussée, pour autant qu'ils soient contigus, peuvent être réunis deux par deux.

Il est expressément stipulé dès à présent et pour ce cas de réunion, que celle-ci se fera sous les directives et suivant les plans des Architectes de l'immeuble, aux frais du propriétaire intéressé et pour autant que l'état des constructions le permette.

Dans ce dernier cas, le propriétaire sera tenu de contribuer aux charges communes en tenant compte de la quotité en copropriété afférente respectivement aux locaux réunis. Pour ce faire, il faudra que l'assemblée générale vote à la majorité requise par la loi la modification de la quotité correspondant à l'addition des quotités des biens réunis ».

e)- **Stipulations spéciales**

A. Réunion d'appartements

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire :

Deux appartements, pour autant qu'ils soient contigus, peuvent être réunis et être traités en un ensemble.

La réunion d'un appartement ou d'un ensemble d'appartements avec des appartements correspondants de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur, peut également être envisagée, de manière à former un appartement type DUPLEX.

Ces réunions se feront sur avis favorable des Architectes et de l'assemblée générale (du Constructeur : obsolète), suivant les directives des Architectes, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

Il faut ajouter que la réunion de locaux entraînant une modification des quotités ne serait-ce que par l'addition des quotités des différents biens réunis implique une modification de l'acte de base, ce qui nécessite une décision d'assemblée générale qui doit être votée à la majorité requise par la loi.

B. Extension d'appartements

Pour répondre aux convenances de futurs acquéreurs, la Société comparante pourra autoriser que les appartements des étages, tels que décrits ci-avant, se voient adjoindre une ou plusieurs pièces d'un appartement voisin.

Dès lors, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété et indiquées ci-après pourraient ne pas être définitives. Elles seront, le cas échéant, modifiées et l'acte authentique constituant le titre d'acquisition de ces propriétés privatives, agrandies ou réduites, fixera chaque fois ces quotités, la Société comparante se réservant exclusivement le droit de les déterminer) ».

f)- **Réunion de parties communes**

* **Dans les statuts, il a été stipulé que :**



Handwritten signature or mark.

« si, dans l'avenir, le programme de construction de la Société anonyme « SOLICO » venait à comporter l'édification d'immeubles joignant le complexe, objet des présentes, ladite Société aurait le droit, tant pour elle que pour ses ayants cause, de faire communiquer entre elles telles parties communes, de manière à en faire un usage commun.

Ladite Société déterminera, dans ce cas, la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'un usage commun ».

* A partir du 1^{er} septembre 2010, date d'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010, la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative est 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.

* A partir du 1^{er} janvier 2019, date d'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, il a été précisé que les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

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

g)- **Modifications dans la construction, réserve de mitoyenneté, édification d'étage**

* Modification dans la construction

. Dans les statuts initiaux, il a été stipulé que :

1° « Les Architectes de l'immeuble pourront apporter, en cours de construction, les changements qu'ils jugeraient utiles ou nécessaires, pour autant qu'ils ne nuisent pas à la solidité de l'immeuble et à son caractère architectural.

Ils pourront, si nécessité absolue s'en faisait sentir ou si demande expresse en était faite par le Constructeur, modifier la composition du sous-sol, du rez-de-chaussée ou des niveaux d'étages. En ces cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes, seront révisées par le Notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes, qu'il serait en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par la Société constructrice ».

. A partir du 1^{er} septembre 2010, date d'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010, la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative est 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.

A partir du 1^{er} janvier 2019, date d'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, il a été précisé que les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

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

* Réserve de mitoyenneté

Dans les statuts, il a été stipulé que :

« 2° La Société comparante se réserve le droit de mitoyenneté portant sur les murs pignons du complexe édifiés sur les lignes séparatives.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher à son profit exclusif, l'indemnité qui serait due par les constructeurs sur les fonds voisins qui utiliseraient ces murs.

Ladite Société aura seule, en conséquence, le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés et à en toucher le prix.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ceux-ci devront gratuitement prêter le concours qui serait requis d'eux, le cas échéant après décision de l'assemblée générale, via le syndic ».

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

* Édification d'étages

Dans les statuts, il a été stipulé que :

« Il est stipulé que si, dans l'avenir, le programme de construction de la Société anonyme « SOLICO » venait à comporter l'édification d'immeubles joignant le complexe, objet des présentes, ladite Société aurait le droit, tant pour elle que pour ses ayants cause, de faire communiquer entre elles telles parties communes, de manière à en faire un usage commun.

Ladite Société déterminera, dans ce cas, la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'un usage commun).

La société comparante se réserve, si la Ville de Liège donnait son autorisation à ce sujet, d'augmenter le nombre des étages de la Résidence. Dans le cas où cette éventualité se présenterait, il est stipulé :

- a) Que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la Résidence seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes afférentes à chacune de ces propriétés.
- b) Que la construction d'étages supplémentaires ne modifie pas, en tout cas, la division en dix mille/dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble elle entraînera seulement une modification, par voie de réduction, des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété, réduction que ladite Société se réserve exclusivement le droit de fixer.
- c) Que les quotités des propriétés privatives dans la copropriété de l'immeuble seront, en ce cas, révisées et souverainement fixées par la Société constructrice qui se réserve exclusivement ce droit, dans l'acte qui constatera définitivement le nombre d'étages de l'immeuble et les modifications apportées, par voie de conséquence, au statut immobilier.
- d) Que les propriétaires devront, si besoin en était, apporter leur concours à cet acte et, qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété de chaque propriété privative, n'entraînera pas une modification quelconque, soit en plus, soit en moins, des prix payés par les copropriétaires lors de leurs acquisitions ».

- A partir du 1^{er} janvier 2019, date d'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, il a été précisé que les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

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

- * A partir du 1^{er} septembre 2010, date d'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010, la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative est 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.

h)- Frais d'assèchement

« Les frais nécessités par l'assèchement des locaux privatifs avant mise de ces locaux à la disposition des propriétaires, sont à charge de ces derniers ».

- V – DEFINITION PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

- * Seront parties communes à l'ensemble de l'immeuble :

1°) Les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que :

Les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, de pignons et de refend, les toitures, les halls d'entrées, les accès aux cages d'escaliers et aux cages d'ascenseurs, lesdites cages, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, d'électricité et de gaz, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux

pluviales et ménagères, les chutes des W.C., les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les locaux vide-poubelles, les cages d'aération, la conciergerie, et tous les locaux d'usage général, les antennes de radio et de télévision, s'il en est placé, avec amplificateurs et câbles de descente ou le raccord anciennement CODITEL, les potences de déménagement (depuis l'acte modificatif du 22 janvier 1968, la référence au local pour voitures d'enfants a été supprimée).

- 2°) Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas propriété de l'administration productrice, les locaux aux compteurs.
- 3°) Les locaux de chauffage central avec leurs installations.
- 4°) Les ascenseurs, leurs machineries et leurs cages.
- 5°) Les toits de l'immeuble avec les installations des ascenseurs et les locaux de vases d'expansion.

EN GENERAL, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires seront communes, l'énonciation ci-dessus étant énonciative et non limitative.

Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble, en ce compris les terrains lui servant d'assise, divisées en dix mille/dix millièmes, sont réparties comme visé ci-après entre les divers éléments privatifs de la Résidence.

Ces proportions dans les divers biens sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes à l'ensemble de la Résidence.

La « RESIDENCE MAJESTIC » comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées : BOX ou EMBLEMES POUR VOITURES, MAGASINS, GARAGE-DEPOT, STUDIOS, APPARTEMENTS ou BUREAUX (depuis l'acte modificatif du 22 janvier 1968, la référence à la station-service a été supprimée).

Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de cette propriété, à l'exclusion des parties communes et notamment :

les planchers, parquets et revêtements, les portes, toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations intérieures sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires, penderies, les plafonnages des plafonds avec leur décoration, les cloisons intérieures, les portes intérieures, les parties vitrées des fenêtres intérieures et des chambres, les portes d'entrée, les cours privatives et armoires extérieures sur les terrasses, là où il en existe, et en résumé tout ce qui forme l'intérieur des propriétés privatives et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

- VI – TABLEAU DES QUOTITES AFFERENTES A CHAQUE PROPRIETE PRIVATIVE DANS LA COPROPRIETE DE LA RESIDENCE

- En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements constitutifs de la « RESIDENCE MAJESTIC », la Société comparante déclare opérer la division du complexe en parties privatives et en parties communes.
- Le tableau repris dans les statuts initiaux a été modifié par l'acte modificatif du 22 janvier 1968 ; il est devenu le suivant :

« . Les parties privatives consistent en :

- Les vingt-sept box ou emplacements pour voitures, en sous-sol, ainsi que les caves réservées aux magasins et uniquement aux appartements ou studios, les locaux du premier étage destinés à des bureaux ne possédant aucune cave.
- Le garage dépôt avec emplacement commercial, numéro six, au rez-de-chaussée.
- Les sept emplacements commerciaux dénommés magasins numéros 1a, 1b, 1c, 2, 3, 4 et 5, aux rez-de-chaussée.
- Au premier étage, le studio Type A, l'appartement ou bureau Type B, et la surface réservée aux bureaux, couverte aux étages supérieurs par les appartements Types C, D, E, F, G, H et I.
- Aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, les studios Type A et les appartements Types B, C, D, E, F, G, H et I.

. Chaque propriété privative comporte en copropriété exclusive, les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

Les quotités de ces parties communes, afférentes à chaque propriété privative, sont déterminées forfaitairement, par la Société comparante, comme suit :

- Chaque box ou emplacement, en sous-sol : quarante-cinq/dix millièmes, soit ensemble pour les vingt-sept box : mille deux cent quinze/dix millièmes :..... 1.215/10.000
- Le garage-dépôt avec magasin numéro six, au rez-de-chaussée : neuf cent cinquante/dix millièmes :..... 950/10.000
- Le magasin 1a, du rez-de-chaussée : quatre-vingt-cinq/dix millièmes :..... 85/10.000
- Le magasin 1b, du rez-de-chaussée : cent cinq/dix millièmes 105/10.000
- Le magasin 1c, du rez-de-chaussée : cent dix-sept/dix millièmes..... 117/10.000
- Le magasin numéro deux, avec cour, du rez-de-chaussée : cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes : 184/10.000
- Le magasin numéro trois, avec cour, du rez-de-chaussée : cent cinquante-quatre/dix millièmes : 154/10.000
- Le magasin numéro quatre, avec cour, du rez-de-chaussée : cent cinquante-quatre/dix millièmes : 154/10.000
- Le magasin numéro cinq, avec cour, du rez-de-chaussée : cent cinquante-six/dix millièmes : 156/10.000
- L'entrée particulière, au rez-de-chaussée, rue Lonhienne, avec escalier privé conduisant au premier étage : vingt-cinq/dix millièmes..... 25/10.000

- L'appartement ou bureau type A, du premier étage, et chaque appartement type A des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages : septante-sept/dix millièmes ; soit ensemble : trois cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes : 385/10.000
- L'appartement ou bureau type B, du premier étage, et chaque appartement type B des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages : cent quatre/dix millièmes, soit ensemble : cinq cent vingt/dix millièmes : 520/10.000
- La surface réservée au bureau Type C : cent soixante-six/dix millièmes 166/10.000
- La surface réservée aux bureaux Types D et E, chacun : cent septante/dix millièmes ; soit ensemble trois cent quarante/dix millièmes 340/10.000
- Le restant des locaux du premier étage comprenant les complexes F, G, H et I réunis : six cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes 684/10.000
- Chaque appartement type C, des deuxième, troisième, quatrième, cinquième étages : cent soixante-sept/dix millièmes; soit ensemble : six cent soixante-huit/dix millièmes : 668/10.000
- Chaque appartement types D, E, F, G, H, des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages : cent septante/dix millièmes; soit ensemble : trois mille quatre cents/dix millièmes : 3.400/10.000
- Chaque appartement type I, des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages : cent septante-trois/dix millièmes; soit ensemble : six cent nonante-deux/dix millièmes : 692/10.000
- TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES : 10.000/10.000 »**

La quotité en copropriété afférente aux appartements d'un étage, traités en un seul appartement, est égale aux quotités des appartements ainsi réunis.

Observation

Les quotités de chaque propriété privative dans la copropriété, sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire de celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quotité afférente à chaque propriété privative ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

- VII – RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION

« Tous les copropriétaires de la « RESIDENCE MAJESTIC » devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

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

Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence, la division du complexe en parties communes ou d'usage général et en parties privatives.

La cession dont s'agit, indispensable pour donner à la division du complexe sa base légale, est faite à titre onéreux, moyennant cession réciproque du droit des autres copropriétaires ».

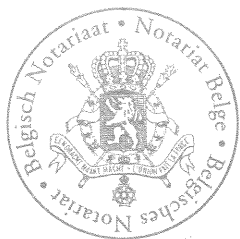
ÉLECTION DE DOMICILE

« Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, la Société comparante élit domicile en son siège social ».

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

de la

Résidence Majestic



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a flourish.

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 577-2 § 9 et 577-3 à 14 du Code civil, il est établi ainsi qu'il suit le règlement général de copropriété :

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

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

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs et aux titulaires de droit personnel ou occupant ; elles sont en conséquence immuables sauf modification par décision d'assemblée générale aux conditions légales de quorum de présence et de majorité de décision d'assemblée générale. Elles sont opposables aux tiers par sa transcription au bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble.

CHAPITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

SECTION I - DESTINATION DES LOCAUX

Article 2

- 1) - Rez-de-chaussée : Les propriétaires des rez-de-chaussée ne pourront les affecter qu'à des commerces ou à des bureaux, en ce compris ~~ou~~ à l'exercice de professions libérales et modifier par voie de conséquence la disposition des vitrines et portes vitrées actuellement prévues, suivant plan et directives des Architectes de l'immeuble et, bien entendu, à leurs frais respectifs.

La modification des vitrines et portes d'entrée de ces locaux devra toutefois être approuvée l'association des copropriétaires et le cas échéant par les Architectes de l'immeuble avant toutes commandes de travaux.

À défaut de respecter ces dispositions, l'association des copropriétaires se réserve de prendre toutes mesures, même judiciaires, pour la sauvegarde de ses intérêts.

- a. Toute activité commerciale, de bureau ou professions libérales est autorisée pour les locaux du rez-de-chaussée, pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

1. L'activité doit respecter :

- un jour de repos hebdomadaire

- **et** les heures de fermeture des magasins en général ouvrant uniquement en journée : soit de 5 h à 20 h et 21 h le vendredi et la veille d'un jour férié, et ce sans aucune dérogation possible.

Les activités nocturnes et en-dehors de ces heures sont donc interdites.

Dans ce cadre, est prohibée définitivement et sans exemption possible :

- I. Toute activité quelconque susceptible de provoquer des bruits pouvant troubler la tranquillité des occupants.

À cet effet, l'activité sera tenue de se conformer au règlement de police relatif à la lutte contre le bruit, arrêté par le Conseil communal de la Ville de Liège le 25 juin 2007, voire toute autre version plus récente dudit règlement s'il en existe une.

- II. Toute activité quelconque pouvant engendrer des odeurs désagréables au-delà du local où l'activité est exercée. On entend par là des odeurs de :

- cuisson,
- friture,
- produits toxiques ou semi toxiques (nettoyage à sec, ...),

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

- III. Toute activité incompatible avec le caractère de bonne tenue et de bel aspect que doivent respecter les rez-de-chaussée où est exploitée une activité commerciale, de bureau ou une profession libérale, est interdite.

À cet effet, ces activités seront tenues de se conformer aux prescriptions légales, décrétales ou réglementaires entre autre établies par le guide de bonne pratique de la Ville de Liège.

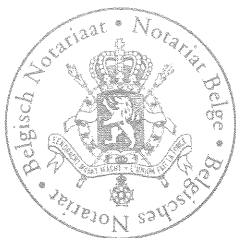
- b. En cas de violation des dispositions ci-dessus, le syndic a le pouvoir de décider seul, sans autorisation a priori ou posteriori de l'assemblée générale, en se référant strictement à l'acte de base et en engageant sa responsabilité, des mesures à prendre contre l'exploitant, pour faire respecter lesdites dispositions, en ce compris d'aller en justice.

En cas de doute, ou si le bailleur persiste dans sa volonté d'outrepasser les textes, le syndic peut organiser une assemblée générale extraordinaire qui votera sur l'affectation problématique à la majorité des 4/5 des voix.

Le propriétaire remettra à son locataire copie de l'acte de base et du Règlement d'Ordre Intérieur de la Copropriété afin que celui-ci s'y conforme obligatoirement.

Si l'exploitant n'est pas propriétaire, ledit propriétaire aura l'obligation de se joindre aux mesures prises par le syndic, en ce compris les procédures judiciaires, et de postuler si l'exploitant maintient son activité reprochée, la résolution du bail aux torts dudit exploitant ; à défaut, le syndic aura le pouvoir de décider seul d'assigner le propriétaire pour le forcer à agir, sous astreinte judiciaire.

- c. Le syndic a le pouvoir de décider seul de prendre toutes mesures, après en avoir informé préalablement le conseil de copropriété, sans autorisation a priori ou posteriori de l'assemblée générale.



(Handwritten signature and initials)

La première des mesures consiste en des dommages et intérêts fixés forfaitairement 500,00 € (indexés) portés au décompte annuel du contrevenant occupant. Si la violation persiste, le syndic introduira une procédure judiciaire contre l'occupant (copropriétaires, locataires, ayants-droit ou ayants-cause) des rez-de-chaussée ou des étages, selon les hypothèses.

1. qui ne nettoient pas les vitrines de leur rez-de-chaussée, au moins une fois par mois, ainsi que la portion de trottoir devant leur(s) vitrine(s).

En cas de carence, après une mise en demeure de 15 jours restée sans suite, le syndic pourra requérir devant le Juge compétent une condamnation sous astreinte à le faire et subsidiairement, la désignation d'un huissier qui le cas échéant, avec recours à la force publique et un serrurier, pourra si nécessaire faire rentrer un entrepreneur dans les lieux, pour exécuter le travail à faire, la facture étant réclamée à l'occupant.

2. n'apposent pas un film plastique d'une hauteur de 1 m 80 à partir du sol, opaque, sur la vitrine à l'intérieur du rez-de-chaussée, en cas d'inactivité supérieure à 3 x 30 jours calendrier, pouvoir étant donné au syndic, après mise en demeure de 15 jours calendrier restée sans suite, de décider seul de faire réaliser le travail par un entrepreneur en apposant ledit film, à l'extérieur de la vitrine, la facture étant réclamée à l'occupant.

Si l'entrepreneur était empêché de réaliser le travail, le syndic aura le pouvoir de diligenter une procédure judiciaire devant le Juge compétent pour obtenir la désignation d'un huissier qui, le cas échéant, avec le concours de la force publique, pourra faire apposer par un entrepreneur le film opaque à l'extérieur de la vitrine, la facture étant réclamée à l'occupant.

3. de manière générale, utilisent ou laissent utiliser par les occupants, les balcons en façade côté rue Lonhienne ainsi que rue Jaspar, au titre de débarras de mobiliers divers et/ou de poubelles, pouvoir étant donné au syndic de décider seul d'une procédure en justice devant les juridictions compétentes et de requérir une condamnation sous astreinte à faire cesser cette utilisation, après une lettre de mise en demeure restée sans suite pendant 15 jours calendrier.
4. installent ou laissent installer par les occupants des appareils de climatisation, des antennes paraboliques, des affiches publicitaires ou électorales (exception faite des affiches de mise en vente ou de location), pouvoir étant donné au syndic de décider seul d'aller en justice devant les juridictions compétentes pour obtenir une condamnation sous astreinte à faire cesser ces comportements.
5. plus généralement, ne se conforment pas aux prescriptions urbanistiques établies par les guides de bonne pratique de la Ville de Liège.
6. de manière générale, si l'occupant ne respecte pas les obligations reprises dans les présents statuts, le syndic pourra décider seul d'assigner l'occupant, et le propriétaire devra faire intervention volontaire à cette procédure, sous peine d'être appelé en intervention forcée et garantie et d'être condamné solidairement responsable de ce que fait l'occupant.

Le genre de commerce exercé dans les locaux privatifs du rez sera soumis à l'approbation préalable de l'assemblée générale extraordinaire, qui se tiendra dans les 5 jours de la demande formulée par le propriétaire, par recommandé.

- 2) 1^{er} étage : Tous les lots du 1^{er} étage du premier étage peuvent être affectés à l'usage de bureaux et/ou professions libérales. Dans ce cas, aucune cave ne peut être attribuée au premier étage et ils doivent respecter le point a) ci-avant.
- 3) 2^{ème} étage et suivants : À l'exception des locaux du rez-de-chaussée et des bureaux du premier étage, dont les destinations ont été ci-avant spécifiées, l'immeuble est destiné à servir de « résidence privée », (ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers » ou « professions libérales », lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que sa destination même cherche à éviter).

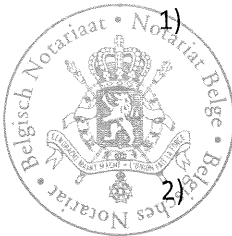
Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- 1) Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.

A titre d'exemple, sex-shop, club de nuit, club d'échangisme, points de drogues, abri de jour et/ou de nuit.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif et non limitatif.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'ensemble de l'immeuble (rez-de-chaussée et étages), sous réserve d'être autorisé à la majorité des quatre cinquièmes des voix par l'assemblée générale des copropriétaires :

- 
- 1) Aucun moteur à l'intérieur des appartements et locaux, autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice des professions exercées dans les locaux du rez-de-chaussée et les bureaux du premier étage; ces appareils devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite et antivibratoire.
 - 2) Aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés : exemple RB & B.
 - 3) Aucune salle de jeux, aucun night shop, aucun bar à chichas, aucun débit de boissons, aucun rassemblement notamment à caractère confessionnel, politique ou syndical.
 - 4) Aucun institut de culture physique, de gymnastique, de massage.
 - 5) Aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse : exemple : pool-dance.
 - 6) Aucun salon de coiffure, institut de beauté ou similaire, sauf au rez-de-chaussée.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

Les professions libérales ne sont admises à exercer leur profession que dans les locaux du rez-de-chaussée et les bureaux du premier étage.

SECTION II- ENTRETIEN

Article 3

- Les travaux de peinture aux façades, tant derrière que devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous les directives du syndic.
- Le syndic surveille l'emploi et l'entretien des balcons et des terrasses, prend toutes mesures et décide de tous travaux à cet effet en bon père de famille.

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

À cet effet, chaque :

- rez-de-chaussée et chaque bien des étages devront être entretenus en temps utile...
- rez-de-chaussée devra laver ses vitrines, au moins une fois par mois
- Les propriétaires des appartements types D, E, F, G, H et I du cinquième étage, construits en retrait, disposeront d'une terrasse en façade rue Lonhienne, formant toiture, d'une superficie d'environ dix-huit mètres carrés cinquante décimètres carrés.

Les propriétaires de ces appartements auront la propriété privative de ladite terrasse ; ils seront responsables de l'entretien courant de cette terrasse-toiture et devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à son étanchéité ; il est précisé qu'en cas d'usure NORMALE, le remplacement ou l'entretien de la chape étanche et du revêtement de cette terrasse-toiture, se fera aux frais de la copropriété.

Article 4

Les propriétaires d'appartements ou autres locaux privatifs devront faire ramoner les cheminées, poêles, fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et en tout cas, au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au syndic.

Article 4 bis

Il est recommandé de ne pas utiliser les descentes des terrasses pour évacuer des eaux usées autres que celles nécessaires à leur entretien.

SECTION III - ASPECT

Article 5

- Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses de la façade principale, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes ou réclames, garde-manger, linge ou autres objets, à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements.
- Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement ou bureau une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant. Aux portes d'entrée et dans les halls d'accès, il ne peut être placé de plaque professionnelle, sauf pour les occupants des bureaux du premier étage et sauf autorisation de l'assemblée générale et aux conditions qu'elle déterminera.
- Chacun disposera d'une boîte aux lettres dans l'entrée qui lui est réservée, sur laquelle pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement ou bureau qu'il habite. Il en sera de même pour les postes de parlophone et la porte d'entrée de chaque bien (obligation de police).

Il faudra demander pour les boîtes aux lettres et la parlophonie, le modèle à respecter : les renseignements devront être pris au préalable auprès du syndic.

A défaut endéans un délai d'un mois après l'entrée en jouissance par le nouvel occupant, le syndic passera commande des plaquettes aux frais exclusifs de l'occupant défaillant ; coût de la prestation : 25 € + frais achat des plaquettes (+ indexation).

- Les propriétaires des locaux du rez-de-chaussée pourront apposer à leur entrée particulière une plaque professionnelle dont les dimensions et la présentation devront être approuvées l'assemblée générale.
 - Les propriétaires des locaux du rez-de-chaussée (affectés à des bureaux ou à des fins commerciales), pourront apposer, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur de leurs locaux, des enseignes lumineuses ou non, respectant l'harmonie de la façade, dont le type, le texte, la composition et l'emplacement sont laissés à l'appréciation de l'assemblée générale, qui se basera sur les guides de bonne pratique de la Ville de Liège.
- En aucun cas, ces enseignes ne pourront jamais troubler la tranquillité des occupants du premier étage ou du restant de l'immeuble.
- Il est interdit de sécher des linges soit aux fenêtres, soit aux terrasses, et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.
 - Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres seront d'un modèle unique déterminé par l'assemblée générale des copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté.

SECTION IV - JOUISSANCE

Article 6

- 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 copropriétaires, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement ou de son local privatif, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

Il est interdit aux copropriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf dans les conditions légales de quorum et de vote.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé dans l'immeuble sans l'accord de l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions, en raison de cette aggravation des risques.

- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.
- L'assemblée générale décide : à la majorité des quatre cinquièmes des voix :
 - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
 - La cave destinée à chacun des magasins, studios ou appartements est propriété privée. L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis sans qu'il en résulte un changement dans les quotités afférentes à l'appartement affecté par ces aliénations ou échanges, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Observation

La SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION « SOLICO », Constructeur, fait observer, en ce qui concerne les caves visées au présent article, qu'elle se réserve, tout au moins en ce qui concerne celles qui dépendent des appartements dont elle sera propriétaire, le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs à un même appartement ou encore, d'en attribuer à des quotités privatives qui n'en disposent pas ou enfin, d'en réserver un certain nombre pour des besoins communs.

L'affectation de plusieurs caves à un même appartement ou l'absence d'affectation de cave à un appartement ne modifie en rien la quotité en copropriété de l'appartement privé de cave ou doté de plusieurs caves.

Article 7 – Travaux avec du bois

Les copropriétaires d'appartements ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les parties communes et sur les balcons et terrasses.

Article 8 – Parties communes

Les parties communes et notamment les halls d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

Article 9 – Travaux ménagers

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, et caetera ; interdiction de battre tapis et nappes à l'extérieur ainsi que de jeter des débris par les fenêtres.

Il ne pourra être fait ni lavage, ni étendage de linge sur les balcons et terrasses extérieurs.

Article 10 - Gaz

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexibles, les raccords à gaz devant être en tuyaux métalliques.

Article 11 - Animaux

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, chats et oiseaux domestiques. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu au surplus que le syndic a tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble ou le repos et la sécurité de ses habitants, en ce compris diligenter des procédures judiciaires pour obtenir l'éloignement des animaux.

Article 12 – Instruments sonores

L'usage exagéré d'instruments sonores sera réprimé. L'usage de ces instruments est en principe limité entre dix heures du matin et dix heures et demie du soir.

Article 13 – Réunion d'appartements

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire :

- Deux appartements, pour autant qu'ils soient contigus, peuvent être réunis et être traités en un ensemble.
- La réunion d'un appartement ou d'un ensemble d'appartements avec des appartements correspondants de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur, peut également être envisagée, de manière à former un appartement type DUPLEX.

Ces réunions se feront sur avis favorable des architectes et de l'assemblée générale (du constructeur : obsolète), suivant les directives des architectes, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

Article 13 bis – Gestion des déchets

Suite aux directives imposées par la Commune de Liège en matière de déchets, il a été décidé que chaque occupant se devra de trier, stocker et évacuer ou entreposer lui-même ses déchets, convenablement, dans des sacs bien déterminés ; à savoir :

- Sacs jaunes : déchets non recyclables,
- Sacs bleus : PMC,
- Papiers/cartons,
- Verres : dans les 'bulles' situées aux endroits prévus,

Encombrants : lors des passages mensuels spécifiés dans un document vous remis par la ville,

Déchets de construction : parc à conteneur,

Graisse et huiles et déchets toxiques : parc à conteneur.

Attention, l'assemblée du 26/11/04 a décidé qu'il est désormais interdit d'entreposer les sacs poubelles au sein des parties communes ; chaque résidant est donc tenu de les sortir en temps voulu.

La sortie des déchets n'est possible qu'en soirée, la veille du ramassage.

Les huiles et graisses ne doivent être évacuées ni via les éviers ni via les W-C. Ces substances grasses forment des caillots solides et bouchent les colonnes d'évacuation des eaux, ce qui demande ensuite des interventions coûteuses et malodorantes, avec pour risque le refoulement au sein des caves de ces eaux fusées. Ces déchets sont à entreposer dans des bouteilles ou flacons et à remettre au parc à conteneur ou au véhicule espace 'Propreté'.

Article 13 ter

Chaque occupant veillera à respecter :

- Interdiction de laisser en dépôt dans les parties communes tout objet quelconque tels que vélos, poussettes, caddies, colis divers, sacs poubelles, etc.
- Interdiction de brutaliser les portes communes (accès aux halls, caves, ascenseurs).
- Interdiction de laisser les enfants jouer dans les parties communes ou sur la toiture de l'immeuble.



[Handwritten signature]

Article 13 quater

Chaque occupant veillera à respecter :

- Interdiction d'utilisation des ascenseurs pour les déménagements/emménagements de mobilier lourd ou encombrant. Leur manutention ne pourra se faire que via un élévateur extérieur. Il convient en outre de s'assurer de la bonne protection des ascenseurs/cages d'escalier et hall d'entrée pour la manutention de mobilier plus léger, d'outils ou matériaux divers, et prendre la précaution d'enlever les paillasons pour éviter leur dégradation. Les replacer ensuite.
- Tout transport d'objet salissant ou susceptible d'endommager la cabine est interdit.
- Tout occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est tenu d'en aviser d'urgence un membre du conseil de copropriété ou le syndic.

Article 13 quinquies

Chaque occupant veillera à respecter :

Interdiction de donner accès ou de déclencher l'ouvre porte de l'immeuble aux personnes inconnues ou non formellement identifiées. Il convient de laisser les portes d'entrée fermées, ainsi que les portes des sas et d'accès aux caves.

Article 13 sexies

Les grilles d'aération des terrasses devront toujours être dégagées de façon à permettre l'évacuation normale des eaux.

Article 13 septies

Tout propriétaire est obligé d' :

- Informer le syndic de tout départ définitif et lui remettre vos nouvelles coordonnées.
- Les propriétaires bailleurs sont tenus de renseigner par écrit tout nouvel occupant, en mentionnant clairement ses noms, prénoms et date d'entrée en jouissance.
- Tout nouvel entrant est redevable d'un montant forfaitaire d'emménagement/déménagement de 25,00 €.

Toute panne de machinerie d'ascenseur ou dégât constaté par le syndic au sein des halls et cages d'escaliers sera porté à charge du propriétaire du bien où s'est produit le déménagement.

SECTION V - MORALITÉ ET TRANQUILLITÉ, BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE

Article 14

- Sous réserve des dispositions relatives aux locaux du rez-de-chaussée et aux locaux du premier étage, les appartements et habitations doivent être uniquement réservés à la résidence privée.
- Les appartements et locaux, quels qu'ils soient et qu'ils soient au rez ou dans les étages, ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes vie et mœurs, qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue et qui soit contraire à la morale.

- Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants droit devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs, le cas échéant.

Article 15 – Baux du rez + étages

- Les baux consentis par les propriétaires d'appartements d'habitation devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée, et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait, sans préjudice à tous dommages-intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail, aux torts du titulaires, et l'expulsion de celui-ci.
- Tous les baux relatifs tant aux appartements aux étages et aux bureaux du premier étage ainsi qu'au rez-de-chaussée doivent respecter le caractère général de morale et de bonne tenue de l'immeuble.
- Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution.

Article 16 – Baux

- Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer les risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
- Ils devront remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété et imposer à leurs locataires les obligations résultant pour tout occupant, du Règlement de Copropriété, règlement d'ordre intérieur, et des décisions prises valablement par l'assemblée des copropriétaires.

Par les présentes, mandat est donné au syndic de porter à la connaissance des locataires, les modifications au présent Règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation d'une décision d'assemblée générale, d'une clause de l'acte de base, du RGC ou du ROI, par un locataire ou cessionnaire de bail ou occupant, le propriétaire, après second avertissement lui donné par le syndic, sera tenu de demander la résiliation du bail, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, d'une action contre le bailleur pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire et à ses torts.

Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, après en avoir informé préalablement le conseil de copropriété, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.

Article 17 – Charges de la ville, de police, de voiries

Les copropriétaires quels qu'ils soient et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police et de voirie.

Article 18 - Usage des appareils communs

- L'usage des appareils de chauffage et autres appareils communs et l'emploi des ascenseurs seront réglementés par l'assemblée des propriétaires.
- L'utilisation des ascenseurs pour les déménagements est interdite.

Article 19 - Dispositions particulières au groupe d'emplacements pour voitures, baux portant sur garage

- Les parties communes, y compris les couloirs, les rampes d'accès et les aires de manœuvres des véhicules devront être maintenus libres en tout temps.
- Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité.
- Ils veilleront, à leurs risques et périls, à maintenir fermés les portes ou les volets de fermeture du groupe ou de leur emplacement, de manière à éviter tant le vol des objets qui s'y trouveraient que la détérioration intérieure du groupe.
- Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables.
- Les voitures automobiles ne pourront contenir que les combustibles du réservoir normal.
- Les conducteurs d'automobiles ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble, ni faire tourner le moteur de leurs voitures sous prétexte de mise au point ou autres. Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol, de produire de la fumée.
- Les emplacements pour voitures ne pourront en principe être affectés qu'à des voitures automobiles privées, à l'exclusion des camions, camionnettes et véhicules utilitaires.
- Le garage de scooters ou motocyclettes peut être autorisé par l'assemblée générale, le syndic qui veillant à ce que ces véhicules soient rentrés et sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.
- Les copropriétaires et usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou le syndic pour assurer la sécurité du groupe et éviter les risques d'incendie ou d'explosion.
- Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des appartements et autres biens privés.

Baux

- Les baux consentis par les propriétaires d'emplacements pour voitures doivent contenir une clause spéciale portant que les emplacements loués doivent être affectés uniquement à des véhicules privés et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, sans préjudice à tous dommages-intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail, aux torts du titulaire, et l'expulsion de celui-ci.

En cas d'inobservation d'une décision d'assemblée générale, d'une clause de l'acte de base, du RGC ou du ROI, par un locataire ou cessionnaire de bail ou occupant, le propriétaire, après second avertissement lui donné par le syndic, sera tenu de demander la résiliation du bail, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, d'une action contre le bailleur pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire et à ses torts.

Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, après en avoir informé préalablement le conseil de copropriété, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.

SECTION VI - TRAVAUX

Article 20 – Travaux aux parties communes

Les travaux aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité :

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

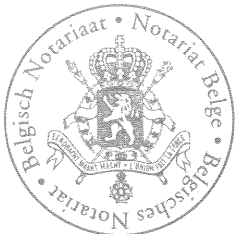
Il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

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

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

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

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



[Handwritten signature]

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

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

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

Réparations et travaux urgents

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

Réparations et travaux indispensables, mais non urgents

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

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

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

Seul le syndic, sur décision de l'assemblée générale, est habilité à commander ce type de travaux aux personnes qu'ils agréent.

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

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

Dès qu'il a intenté l'action, et pour autant qu'il ne soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Les travaux de modifications aux choses communes de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires, statuant à la majorité des deux des voix, et sous la surveillance le cas échéant des Architectes de l'immeuble. Le coût des travaux et les honoraires des Architectes seront à la charge des propriétaires. S'il était décidé que seul(s) certain(s) copropriétaire(s) devai(en)t les prendre en charge, la majorité devrait être de quatre cinquièmes des voix car il s'agirait d'une modification de la répartition des charges.

Article 21 – Style et harmonie des parties communes et privées

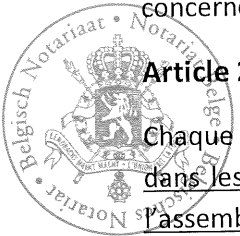
- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité légale des voix :
 - majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux effectués aux parties communes ;
 - majorité absolue des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par les copropriétaires aux parties privatives ;
 - majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par l'association des copropriétaires à des parties privatives, suite à une communautarisation de ces travaux privés.
- Il en sera ainsi notamment des halls et entrées, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnets, des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue Lonhienne et de la rue Sur la Fontaine (actuellement rue Jaspar), et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 22 – Travaux aux parties privatives

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

Article 23 – Radio – Télévision

- Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés radio ou de télévision, dans les limites par le présent règlement. Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, il faudra une décision d'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.
- En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de radio et de télévision, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appareils ménagers utilisant le courant électrique devront être munis d'un dispositif de déparasitage effectif.
- Tout ayant droit veillera : à la tranquillité de ses voisins et réduire les nuisances sonores diurnes (claquement de portes, TV, émetteurs divers, interdiction de nuisances sonores le dimanche, chaque jour entre 22h00 et 7h00, etc.



Handwritten signature or mark.

Article 24 – Ouverture des murs

Chaque propriétaire de quotité privative pourra pratiquer des ouvertures dans les murs, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice, le tout de l'accord des Architectes et de la Société constructrice et sous les directives des Architectes.

Article 25 – Négligence d'effectuer des travaux aux parties privatives

Si les propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent par leur inaction les autres propriétés à des désagréments, le syndic aura tous les pouvoirs, après en avoir informé préalablement le conseil de copropriété, de faire procéder, d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux travaux de tout genre dans ses locaux privés, en ce compris de décider seul de diligenter une procédure judiciaire devant les juridictions compétentes et obtenir la désignation d'un huissier qui, le cas échéant, avec le recours à la force publique et un serrurier, pourra faire appel à un entrepreneur qui exécutera le travail, la facture étant réclamée au propriétaire.

Article 26 – Suretés des désagréments à subir quand travaux aux parties communes ou privatives

Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété, pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes, ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations communes traversant leurs locaux. Il faudra respecter l'obligation de transmettre au syndic les coordonnées d'une personne proche pouvant donner accès au bien en cas d'urgence et durant votre absence ; en cas de non-respect de cette clause et en cas de nécessité absolue, le syndic pourra faire appel à un serrurier et à la police pour pénétrer dans les locaux (tous les frais seront à la charge de l'occupant).

Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété, ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.

À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé pour les appartements du premier juillet au premier octobre.

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

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

CHAPITRE III – CHARGES ET RECETTES COMMUNES – REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES - ASSURANCES

SECTION I - CHARGES COMMUNES

Article 27 – Principes prévus par la loi

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

Article 28 – Critères applicables à la Résidence

Les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble se répartissent en principe et sauf les exceptions prévues au présent Règlement, entre les copropriétaires, proportionnellement au nombre de dix millièmes que chacun possède dans la copropriété.

Les frais de peinture et le recrépissage des façades sont considérés comme charges communes à l'ensemble de la résidence.

Article 29

- En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité, de calories pour le chauffage central, s'il est placé des décompteurs de calories, d'énergie quelconque et autres, sont payées par le propriétaire.

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

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

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

Article 30 - Répartition des frais de chauffage

Les frais de chauffage visés au présent article portent uniquement sur les achats de combustibles.

Les achats de combustible sont faits par la gérance ainsi que les paiements en résultant.

La gérance répartit le montant de ces achats comme suit :

A.- TRENTE POUR CENT au prorata de la superficie, terrasse non comprise, de chaque appartement, suivant indication des Architectes.

Ces trente pour cent se justifient comme suit

- quinze pour cent en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs des chaudières et des calories perdues dans la cheminée.
- quinze pour cent affectés au chauffage des parties communes : conciergerie, halls d'entrée, cages d'escaliers et colonnes montantes et descendantes traversant les parties privatives.

B - SEPTANTE POUR CENT au prorata des indications relevées aux compteurs de chaleur.

Pendant la période de chauffage, et notamment pendant les périodes d'hiver et de froid, les occupants devront veiller à maintenir dans les locaux une température normale et maintenir en conséquence suffisamment de radiateurs ouverts.

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs appartements pour maintenir une humidité ambiante et éviter ainsi le travail excessif des parquets et menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

Article 31 - Répartition des frais d'ascenseurs

- Le complexe formant la « RESIDENCE MAJESTIC est desservi par quatre ascenseurs :
 - L'ascenseur numéro UN dessert :
 - les studios ou bureau type A, des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages;
 - les appartements ou bureau type B, des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages;
 - le bureau type C, du premier étage;
 - les appartements type C, des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages.
 - l'ascenseur numéro DEUX dessert
 - les bureaux types D et E, du premier étage;
 - les appartements types D et E, des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages.
 - l'ascenseur numéro TROIS dessert
 - les bureaux types F et G, du premier étage;
 - les appartements types F et G, des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages.
 - l'ascenseur numéro QUATRE dessert
 - les bureaux types H et I, du premier étage;
 - les appartements types H et I, des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages.
- Les frais relatifs aux ascenseurs, notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des cabines, des portes palières, des machineries et des cabanons, le remplacement des câbles, des patins de freins, des fusibles, l'abonnement d'entretien des ascenseurs, l'assurance en responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation des ascenseurs, et caetera, se répartiront entre les propriétaires des locaux et appartements des étages desservis par ces ascenseurs, dans les proportions déterminées ci-après,

étant fait observer que les magasins ou bureaux du rez-de-chaussée et les emplacements pour voitures en sous-sol ne doivent pas intervenir dans ces frais (la référence à la station-service n° 1 a été supprimée par acte modificatif du 22 janvier 1968).

Répartition

- Ascenseur numéro UN :
 - * à concurrence de vingt pour cent, ensemble par les cinq studios ou bureau du type A;
 - * à concurrence de trente pour cent, ensemble par les cinq appartements ou bureau du type B;
 - * à concurrence de cinquante pour cent, ensemble par le bureau du premier étage et les appartements des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, du type C.
- Ascenseurs numéros DEUX, TROIS et QUATRE :
 - * à concurrence de dix pour cent, par chaque bureau et chaque appartement des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, des types D et E9 F et G, H et I, desservis par chacun de ces ascenseurs.
- Si les activités exercées éventuellement dans les bureaux du premier étage, impliquaient un mouvement public et par conséquent un usage intensif des ascenseurs, le syndic pourra imposer aux propriétaires ou occupants de ces locaux une contribution supplémentaire dans les charges des ascenseurs, contribution qui ne pourra excéder cinquante pour cent de la charge des ascenseurs qu'ils ont à acquitter en application du présent article.

Article 32

Les charges nées des besoins communs, de même que les charges d'entretien et de réparations communes, ainsi que les frais d'entretien des choses communes seront supportées par les copropriétaires intéressés, proportionnellement à leur part dans le bien commun, fixée au tableau des quotités, compte tenu des exceptions visées au présent règlement, (à condition précise le législateur que les décisions y relatives ne portent pas atteinte à la gestion de la copropriété) : chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Article 33

- Sont rangées, (les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives), dans les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble et supportées par les copropriétaires, proportionnellement à leur part dans le bien commun, fixée au tableau des quotités, compte tenu cependant des dispositions des Articles 30 et 31, relatives à la répartition des frais de chauffage et d'ascenseurs :
 - 1°) Les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble.
 - 2°) les frais d'administration et de gérance, les frais d'assurance de l'immeuble, les charges de la conciergerie, le chauffage, l'électricité, l'eau mais non le gaz pour la conciergerie.
 - 3°) Les charges de chauffage et les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations de chauffage, dans lesquelles n'interviennent pas les propriétaires d'emplacements pour voitures.

4°) Les charges d'éclairage et d'entretien des entrées et halls d'entrée communs, des cages d'escaliers, des paliers d'accès et des dégagements, étant fait observer que les locaux et l'entrée particulière du rez-de-chaussée n'interviennent pas dans la catégorie des dépenses reprises sous le présent alinéa 4°), pas plus d'ailleurs que les emplacements pour voitures en sous-sol.

5°) Les consommations d'eau pour les parties communes.

- Sont supportés exclusivement par les propriétaires d'emplacements pour voitures :

- Les frais supplémentaires de l'assurance de l'immeuble résultant de l'existence d'emplacements pour voitures.
- Les frais d'éclairage, d'entretien, de conservation et de réparation des porches et rampe d'accès, des accès, des aires de manœuvres et des portes ou volets d'entrée.

(à condition précise le législateur que les décisions y relatives ne portent pas atteinte à la gestion de la copropriété) : chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Article 34 - Répartition des dépenses du téléphone

- Les frais du téléphone commun, s'il en existe un, se répartiront, par parts égales, entre les propriétaires d'appartements, bureaux, magasins ou autres locaux privatifs branchés au tableau de l'immeuble.

Chaque propriétaire est libre de se relier ou non au tableau de l'immeuble, ou directement au réseau général, en supportant lui-même les frais correspondants. Une prise de téléphone-État est prévue dans chaque appartement.

- Dans le cas de l'installation d'un appareil de type taximètre, les consommations individuelles se règlent immédiatement par les intéressés au prix fixé par le syndic. Les frais d'installation de l'appareil et frais autres que les communications, rentrent dans les charges communes et sont supportés, par parts égales, entre tous les copropriétaires de biens privatifs.

Article 35 - Répartition des charges d'impôts

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans le bien commun, fixée au tableau des quotités.

SECTION II - RECETTES

Article 36

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans le bien commun conformément au tableau des quotités

SECTION III – RESPONSABILITE – ASSURANCE ET RECONSTRUCTION

Article 37 - Responsabilité civile, et autres charges

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, seront supportées, compte tenu des dispositions du tableau des quotités et des articles 28 à 33 du présent règlement en ce qui concerne les charges, par tous les copropriétaires,

proportionnellement à leur part dans le bien commun, fixée au tableau des quotités, pour autant évidemment qu'il s'agisse des choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit aux articles quarante à quarante-sept.

Article 38

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 39

La Résidence devra toujours être assurée régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants agréés par celle-ci.

Article 40

- L'assurance, tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même Compagnie par tous les copropriétaires et par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.
- Le syndic devra faire, quant à l'assurance de la « RESIDENCE MAJESTIC », toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun selon le tableau des quotités.
- Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.

Article 41

Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

Article 42

Si une surprime est due pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

Article 43

- Chaque propriétaire et occupant doit assurer, personnellement et à ses frais, son mobilier à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions de gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage, tout occupant est prié de couvrir le contenu de son appartement (son mobilier) par une assurance privée. Le contenant (immeuble) sera couvert par l'assurance globale de l'immeuble. Attention, les locataires, doivent toutefois également se couvrir en risques locatifs de façon à pouvoir répondre à un recours éventuel de la compagnie assurant l'immeuble.
- Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du syndic.
- Toute personne possédant une machine automatique (lessiveuse, lave-vaisselle, ...) est invitée à prendre une police d'assurance couvrant sa responsabilité envers des tiers en cas d'incendie ou d'écoulement d'eau.

Article 44

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront versées sur le compte de la copropriété, à charge pour le syndic d'en ventiler les montants à qui de droit.

Article 45 - Accidents

- Une assurance devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger. Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.
- Les charges de cette assurance dont le montant sera fixé par l'assemblée générale, incomberont aux copropriétaires des appartements ou bureaux des étages, les locaux du rez-de-chaussée et les emplacements pour voitures en sous-sol n'intervenant pas dans ces charges.
- Les primes seront payées par le syndic et supportées dans la proportion des quotes-parts de chacun des propriétaires des appartements ou bureaux des étages dans les charges prévues à l'article trente-trois, numéro quatre.

Article 46

- Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents de travail pouvant survenir au concierge et à ses aides et, en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.
- Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque. Elle sera contractée par tous les propriétaires et fera partie des charges communes.
- Il sera également contracté une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (articles 1382 et suivants du Code civil), chacun des copropriétaires étant considéré comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires, à raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble.
- Les montants de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.
- Les primes des polices prévues au présent article seront payées par le syndic et supportées par les copropriétaires, dans la proportion de leur part dans le bien commun selon le tableau des quotités.

Article 47

Les diverses assurances dont question dans la présente section seront contractées pour les durées à fixer par l'assemblée.

SECTION IV – PROCEDURES JUDICIAIRES – HONORAIRES ET DEPENS

Article 48

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

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

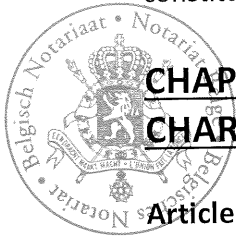
Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

SECTION V – SOLIDARITE POUR LE PAIEMENT DES CHARGES

Article 49 - Clause de solidarité

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

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



CHAPITRE IV – CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT DES CHARGES

Article 50

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

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

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

Le coût :

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

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

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

CHAPITRE V – DIVERS

Article 51

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

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

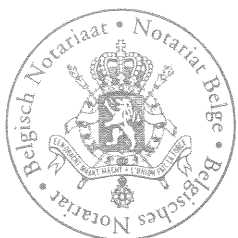
Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 52

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

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

DE LA



[Handwritten signature]

Résidence MAJESTIC

SECTION I – DISPOSITIONS LÉGALES

Article 1 – Contenu du ROI

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

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

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

Article 2 – Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

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

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

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

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

SECTION II – SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CONCIERGE

Article 3

- Il est souligné qu'en l'absence de présence permanente susceptible de réparer les salissures et autres inconvénients provoqués au sein des parties communes, l'entretien général est donc assuré par une Société extérieure qui effectue des prestations d'une durée limitée. Il est insisté sur le fait qu'elle ne soit pas sollicitée à d'autres fins.

Le bien-être de tous repose aussi sur la bonne volonté et le civisme que chacun met à réparer tout inconvénient / dégât ou déchets que lui-même ou les personnes qui en dépendent (visiteurs, famille, entrepreneur, ouvrier, etc.) ont provoqués ou abandonnés.

S'il devait y avoir un concierge, les charges de la conciergerie se répartiraient entre les copropriétaires, proportionnellement au nombre de dix millièmes que chacun possède dans la copropriété.

Article 4

Après décision de l'assemblée générale, le syndic de la Résidence assurerait l'engagement, la surveillance et le congédiement du concierge, réglerait ses attributions et missions, et répartit les charges de la conciergerie entre les propriétaires intéressés.

- Le service du concierge consistera notamment :
 - A) à tenir en parfait état de propreté les lieux communs, à savoir : les cages d'escaliers et les vitrages, la rampe d'accès aux emplacements pour voitures en sous-sol, les aires de manœuvres, une fois par semaine; les halls d'entrée, le local pour voitures d'enfants, les poignées et ferrures des portes d'entrée, trois fois par semaine au moins et plus si l'état des entrées l'exige; les trottoirs et les rigoles, une fois par semaine ou plus en cas de mauvais temps; (la référence au local pour voitures d'enfants a été supprimée par acte modificatif du 22 janvier 1968).
 - B) à évacuer les cendrées et ordures ménagères des appartements ou bureaux, deux fois par semaine ou plus éventuellement; les réceptacles des poubelles devant être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle; déboucher les gaines d'évacuation;
 - C) à recevoir et conserver les menus colis déposés en l'absence d'un occupant;
 - D) à fermer les portes d'entrée de l'immeuble à dix heures du soir et à les ouvrir sur demande après cette heure;

- E) à faire visiter les biens privés, en cas de vente ou de location;
- F) à surveiller les chaudières et prévenir le syndic du moment où il faut du combustible;
- G) à surveiller le téléphone installé dans la conciergerie;
- H) à veiller à l'extinction de l'éclairage des parties communes à vingt-deux heures (plus tolérance d'une heure);
- I) à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes, les facturer au syndic;
- J) à prévenir le service de dépannage en cas de non fonctionnement des ascenseurs et assurer le dépannage provisoire (par les treuils) si un visiteur est bloqué dans une cabine.

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

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

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

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

Assemblée générale

Article 5 – Participation aux délibérations des assemblées générales

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

Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.
- En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privé ou lorsque la propriété d'un lot privé est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 6 – Convocations aux assemblées générales

L'assemblée générale ne sera valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment représentés.

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires de la Résidence se tient chaque année, durant la seconde quinzaine de novembre, à Liège, aux lieux, jour et heure fixés dans les convocations.

En dehors de cette réunion, l'assemblée est :

- * Convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;
- * Convoquée par le syndic sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à La Poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.
- * De plus, tout copropriétaire peut demander au Juge de Paix du lieu de situation de la résidence d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.
- * A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Article 7 – Contenu des convocations aux assemblées générales

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

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

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

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

Article 8 – Convocation : comment ? où ?

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

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic



de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

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

Article 9 – Délai de convocation des assemblées générales

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

Article 10 – Assemblée générale

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

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

Article 11 – Présidence de l'assemblée générale

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Article 12 – Bureau de l'assemblée générale

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

Article 13 – Liste des présences

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

Article 14 – Points délibérables

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

Article 15 – Quorum de présence

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

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

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

Article 16 – Pouvoir votal et restrictions

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

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

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

Article 17 – Procuration – pouvoir d'être représenté

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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

Article 18 – P.V. des décisions d'assemblée générale – Transmission des PV – Consignation des PV

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

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.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité (cela signifie que tous les copropriétaires de la résidence doivent participer et doivent tous voter « pour ») et par écrit toutes



Handwritten signature and a small cross mark.

les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. On parle de « *référéndum écrit* ». Le syndic en dresse le procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions prises en assemblées générales ordinaires et extraordinaires, et lors du référendum écrit dans le registre des P.V. déposé au siège de l'association des copropriétaires qui est consultable sur place et sans frais par tout intéressé, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Article 19 – Pouvoirs de l'assemblée

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs, voire exceptionnellement de ce qui est prévu dans les statuts, voire par la loi dans le cadre de l'article 577-7 § 1-1° e) du Code civil : l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

Article 20 – Majorités de vote

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

L'assemblée générale décide :

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

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

- 2° exceptions : à la majorité des deux tiers des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 577-4, §1^{er}/1 du Code civil ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil (travaux conservatoires et d'administration simple).
- c) ...
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes ; conservatoires et d'administration provisoire, que le syndic peut accomplir seul, sans décision d'assemblée générale.

- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

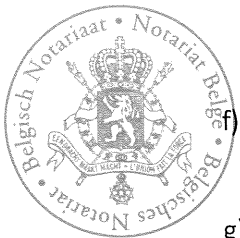
3° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil, c'est-à-dire création de sous indivision avec une personnalité juridique ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le Juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles prévues par la loi.
- i) de ne pas constituer le fonds de réserve obligatoire.

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

Principe

- a) 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.



Handwritten signature and initials.

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.

- b) Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport.
- c) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

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

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

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

Exceptions

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

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

Précision

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

Syndic

Article 21 – Désignation du syndic

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

Article 22 – Quand il y a eu un syndic, mais qu'il n'y en plus

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

Article 23 – Quand empêchement ou carence du syndic

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

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

Article 24 – Contrat de syndic – Spécificités du mandat confié au syndic

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cas d'espèce :

- le contrat de syndic en cours est de deux ans.
- les modalités du renouveau du contrat sont les suivantes :

Sans préjudice de l'article 577-8 §1 al. 4 (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.89 §1 al. 4 du Code civil), l'Assemblée Générale pourra mettre fin à tout moment au contrat de syndic moyennant le respect d'un préavis de trois mois lequel sera presté ou non, ainsi qu'une



Handwritten signature and initials.

indemnité compensatoire équivalente à la moitié des émoluments qui auraient dû être payés jusqu'au terme du contrat, avec un minimum de trois mois d'émoluments.

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

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

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

Article 25 – Missions du syndic

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

- d'exécuter ou de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale.
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires. Il a tout pouvoir pour décider de prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.
- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires;
- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
- de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties

communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

- de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
- de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ...

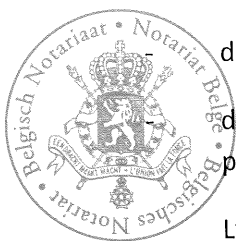
L'assemblée générale a décidé que la consultation des documents et informations à caractère non privé peut se faire au siège du syndic pendant les heures de bureau, moyennant un préavis de trois jours.

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

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

L'assemblée générale a décidé la mise en concurrence à partir d'un marché de **2000€** indexés au 1^{er} janvier de chaque année. L'assemblée générale a décidé que quand cet enjeu est atteint, il faut au minimum **3** devis.

- de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont



transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimonial conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

- de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le 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;
- de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Article 26 – Attributions du syndic

Le syndic a dans ses attributions :

- a) l'engagement du concierge agréé par l'assemblée générale; la surveillance et la direction du travail du concierge et le paiement de son salaire; éventuellement, l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage préposées à l'entretien des parties communes, après décision de l'assemblée générale et la surveillance de leur travail;
- b) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent Règlement général; à cet effet il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire, le cas échéant après décision de l'assemblée générale;
- c) l'encaissement des recettes provenant des choses communes;
- d) le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs et notamment :
 - la commande régulière du combustible,
 - l'entretien constant des installations des ascenseurs et de chauffage des parties communes,
 - l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale;
- e) la tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire;
- f) la répartition entre les copropriétaires des dépenses communes, la gestion de la caisse commune de la Résidence et du fonds de réserve dont il sera question ci-après;
- g)
 - l'instruction des contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à

prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, ces mesures sont prises soit par le syndic, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.

- Par exception, le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblées générales et des statuts, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.

EN GENERAL, il assure la gestion de toute la Résidence.

Article 27 – Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve

- Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.
- L'exercice commence le 1^{er} octobre et se termine le 30 septembre. La trésorerie de la Résidence est alimentée par des provisions mensuelles. Du fait de l'absence de fonds de roulement, la ponctualité des versements est essentielle.

Un fonds de réserve est constitué par un versement annuel. Le montant des provisions et du fonds de réserve est fixé chaque année par l'assemblée générale

Après contrôle du commissaire, ces décomptes sont soumis à l'assemblée générale des copropriétaires pour approbation. L'assemblée générale statutaire des copropriétaires a lieu chaque année la dernière quinzaine de novembre et idéalement le dernier vendredi de novembre. Les soldes débiteurs sont payables dans la quinzaine de l'appel, les soldes créditeurs sont déduits du prochain appel ou remboursés.

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

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

Conseil de copropriété

Article 28

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

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

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

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

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

- **Commissaire aux comptes**

Article 29

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

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

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

SECTION III - SINISTRES

Article 30

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

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

Article 31

L'utilisation de ces indemnités sera régie comme suit :

- a) Si le sinistre est partiel : l'assemblée générale doit décider de la reconstruction à la majorité des quatre cinquièmes des voix. Dans ce cas, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

1. si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré.
2. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'assemblée générale doit décider de la démolition et/ou reconstruction :

* à la majorité des quatre cinquièmes des voix si la démolition et/ou reconstruction totale de l'immeuble, sont motivées par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le Juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux.

* à l'unanimité des copropriétaires si les raisons précitées font défaut.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes, et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

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



Article 32

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

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

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

SECTION IV – CESSION ENTRE VIFS ET TRANSFERT POUR CAUSE DE DECES

Article 33

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

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve;

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

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

- b) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1er :
 - 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
 - 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
 - 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
 - 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

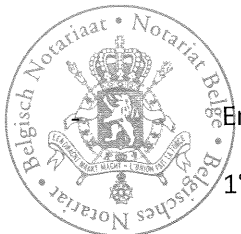
Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

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

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

- c) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.
- Les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c) sont à charge du copropriétaire sortant.



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

- 1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant;
- 2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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

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

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

notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

SECTION V – CONTENTIEUX – ACTIONS EN JUSTICE

Article 34 – Actions en justice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- j) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

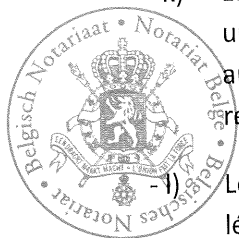
2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

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

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

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former



G
✱

opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION VI – FRAIS JUDICIAIRES – HONORAIRES ET DEPENS

Article 35

- Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

SECTION VII – PUBLICITE DU ROI

Article 36

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

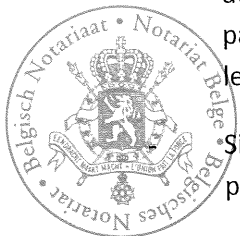
Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une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

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

SECTION VIII - CONSIGNATION

Article 37

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



SECTION IX – PUBLICITE DE LA DESIGNATION DU SYNDIC

Article 38

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

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

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

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

SECTION X – OPPOSABILITÉ DES DÉCISIONS D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET DU ROI

Article 39

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

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

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

SECTION XI – PUBLICITÉS DIVERSES

Article 40

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le ROI, le syndic est chargé :

- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
- de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de

lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

- de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;
- de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir. La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.



SECTION XII – DISSOLUTION ET LIQUIDATION

Article 41

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

- 1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;
- 2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

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

SECTION XIII – DISPOSITIONS IMPÉRATIVES

Article 42

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

Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de l'association des copropriétaires de la résidence MAJESTIC
Sise Rue Lonhienne, 6-26 à 4000 LIÈGE

Tenue au « Blue Point » le 30-11-2022 à 18h

N.B. : il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés : cfr feuille de présences

Soit 24 propriétaires présents ou représentés sur 42 ; totalisant 7118 quotités sur 10.000. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Monsieur MATTHEUS
- Scrutateurs de séance : Madame PIERRE et Monsieur MEYNAERT
- Secrétaire : le syndic

La séance est ouverte à 18h20.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

- Décision d'adaptation ou de révision de certains contrats (décision de l'assemblée générale) :** Le syndic remet aux personnes présentes un tableau reprenant les fournisseurs contractuellement liés avec l'ACP. Ce tableau fournit les détails suivants : type de contrat, durée, montant et conditions de reconduction.
- Fin du mandat du syndic (nouvelles propositions contractuelles ; décision de l'assemblée générale) :** Mis à part Monsieur CROISY qui refuse la proposition (215/7118 quotités) l'assemblée marque son accord (6903/7118 quotités) pour la reconduction du mandat du syndic pour une durée de 2 ans. Mandat est donné au conseil de copropriété pour relire la convention de syndic. La société SYNDIA informe de son intention de location de la conciergerie. Cette mise à disposition sera également négociée avec le conseil de copropriété le cas échéant.

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tel: 04/325.05.05 Courrier: info@syndia.eu

03 - Comptes annuels

- a. **Rapport du commissaire aux comptes** : Monsieur MATTHEUS a vérifié les comptes et atteste de la bonne tenue des comptes arrêtés au 30/09/2022. Monsieur MATTHEUS insiste sur la nécessité de ne pas effectuer de remboursements à l'égard des copropriétaires débiteurs en cas de sinistre.
- b. **Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : conservation du budget courant ; décision de l'assemblée générale)** : Un tableau reprenant le comparatif des dépenses est présenté en assemblée générale. Le total des dépenses de l'exercice s'élève à 94.343, 99€ pour un budget voté de 100.000€. Mis à part Monsieur CROISY qui refuse la proposition (215/7118 quotités) l'assemblée marque son accord (6903/7118 quotités).
- c. **Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale) : Sous réserve des remarques prises par Monsieur MATTHEUS et A l'unanimité, et sous réserve des remarques prise par Monsieur MATTHEUS et mis à part Monsieur CROISY qui refuse la proposition (215/7118 quotités), l'assemblée marque son accord (6903/7118 quotités).**

04 - Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

- a. **Présentation des soumissions obtenues par l'architecte en vue de la réfection des gaines techniques et de la mise en conformité incendie de la copropriété (explications du syndic et de l'architecte ; décision de l'assemblée générale)** : Le bureau N-ARCHITECTES est présent en assemblée générale pour présenter les soumissions en vue de la mise en conformité incendie. Le vote est le suivant : « mandat donné au conseil de copropriété pour prendre position sur les offres reçues (cfr annexe du PV) en vue de la réfection des gaines techniques et de la mise en conformité incendie de la copropriété, en tenant compte de l'obtention d'un crédit à 0% ». Les résultats sont les suivants (les copropriétaires suivants s'abstiennent de voter – AUSSEUMS, PIERRE représentant 343 quotités) :
- POUR le crédit : tous les autres copropriétaires (5648 quotités)
 - CONTRE le crédit : 1127 quotités (CAPRASSE, CROISY, DRESSLAERS, MASTRONARDI, MATTHEUS, THERASSE)
- La résolution est donc acceptée.
- b. **Expiration du délai pour la mise en conformité incendie des installations privative (gaz, électricité et portes RF ; mandat au syndic pour assigner avec astreinte par jour de retard les copropriétaires défaillants en l'absence de production des attestations ; décision de l'assemblée générale)** : Mis à part Monsieur CROISY (215 quotités) qui refuse la proposition, l'assemblée générale marque son accord (6903 quotités/7118 quotités) pour octroyer un dernier délai pour l'envoi des différentes attestations (RF et conformité électrique) pour le 30 juin 2022 au plus tard. A défaut, mandat est donné au syndic pour assigner le copropriétaire défaillant en justice, avec une astreinte réclamée de 50€ par jour de retard.
- c. **En cas d'accord au point A, proposition d'un crédit de 500.000€ à un taux de 0% sur une durée de 10 ans auprès du Fonds Wallon du logement (mandat au syndic pour signer la convention de crédit (en ce compris l'éventuel contrat ATRADIUS) ; décision de**

SYNDIA sprl

l'assemblée générale) : Un vote a lieu sur la question et les résultats sont les suivants (les copropriétaires suivants s'abstiennent de voter – AUSSEUMS, PIERRE représentant 343 quotités) :

- POUR le crédit : tous les autres copropriétaires (5648 quotités)
- CONTRE le crédit : 1127 quotités (CAPRASSE, CROISY, DRESSLAERS, MASTRONARDI, MATTHEUS, THERASSE)

La résolution est donc acceptée (83.17%). Mandat est donné pour signer toutes les conventions utiles en vue de l'obtention dudit prêt.

- d. **Fin du gaz ménager au sein de la copropriété (explications du syndic et fixation de la date butoir ; décision de l'assemblée générale) :** Mis à part Monsieur CROISY qui refuse la proposition (215 quotités) l'assemblée marque son accord (6903/7118 quotités) pour couper le gaz ménager au plus tard pour le 30/06/2022. A défaut du scellement du compteur par le copropriétaire concerné, mandat est donné au syndic pour assigner le copropriétaire en justice, en vue de l'obtention de la preuve du scellement dudit compteur, avec une astreinte par jour de retard de 50 euros.

05 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

L'apport actuel au fonds de réserve est de 45.000€. Mis à part Monsieur CROISY qui refuse la proposition (215 quotités sur 7118), l'assemblée marque son accord (6903 quotités/7118) pour conserver l'apport au fonds de réserve.

06 - Sinistres et contentieux

- a. **Explications du syndic sur les sinistres déclarés en cours d'année, sur la franchise majorée et sur les impositions reprises par la compagnie d'assurances via les conditions particulières :** Le syndic informe l'assemblée générale que la compagnie d'assurances a résilié le contrat suite à la mauvaise statistique sinistre. Le syndic, en accord avec le conseil de copropriété et avec les conseils du courtier, à un souscrit un contrat avec la compagnie AXA. Cependant, le montant de la franchise s'élève à 2500€ pour tout sinistre, 7500€ pour les sinistrées dégâts des eaux.
- b. **Répartition des frais de franchise suite à la majoration de celle-ci (explications du syndic et décision de l'assemblée générale sur la répartition des franchises entre la copropriété et/ou le copropriétaire) :** A l'unanimité, il est décidé de considérer une franchise « fictive » de 1.500€ pour tout copropriétaire qui souhaiterait déclarer un dossier qui s'avère inférieur au montant de la franchise ; la différence étant à charge de la copropriété, à conditions de produire une pluralité de devis par le copropriétaire sinistré ; le syndic et le conseil de copropriété étant habilités à demander des comparatifs. Mis à part Madame PIERRE et Monsieur CROISY qui refusent la proposition (385 quotités sur 7118 et qui souhaiterait un montant de 2.000€), l'assemblée générale marque son accord (6733 quotités/7118 quotités) déduction faite des quotités par Madame PIERRE et Monsieur CROISY pour procéder de la sorte pendant 1 an. Ce point sera rediscuté lors de l'AG 2023.

SYNDIA sprl

- c. **Rappel du règlement d'ordre intérieur (quant à la propreté, au bruit et aux règles de bienséance ; explications du conseil de copropriété) :** Madame TSIAIRAKIS rappelle en assemblée générale les dispositions prévues dans le règlement d'ordre intérieur qui se doivent d'être respectées, conformément aux statuts de la copropriété.

07 - Demandes formulées par des copropriétaires et/ou des locataires

- a. **Demandes de Monsieur MATTHEUS (explications de l'intéressé ; décision de l'assemblée générale) :** Les demandes de Monsieur MATTHEUS sont les suivantes :

- Exécution de la décision du 21/11/2019 de placer des portes RF et de fournir une attestation de conformité de l'installation électrique : dernier délai (à mettre en relation avec l'engagement des conditions particulières de la nouvelle assurance bâtiment) et mesures à prendre contre les copropriétaires en défaut + mandat au Syndic pour les poursuites. Vote(s) : ce point a déjà voté supra.
- Exposé des obligations liées à la conclusion du nouveau contrat mentionné au point précédent : L'assemblée générale est informé des nouvelles obligations reçues de la part de la compagnie d'assurances en vue de couvrir la copropriété, à savoir le placement d'extincteurs avec signalisation, garantir une temporisation suffisante de l'éclairage des communs, la signalétique complète des étages et le placement des portes RF30' pour chaque appartement.
- Mise en œuvre des recommandations formulées dans les rapports de visite des Officiers de Prévention incendie, qu'elles concernent des lots communs ou privatifs : délai d'exécution, mesures contraignantes, mandat au Syndic pour les poursuites. Vote(s) : ce point a déjà été voté supra.
- Abandon des installations privatives de distribution de gaz : délai d'exécution, mesures contraignantes, mandat au Syndic pour les poursuites. Vote(s) : ce point a déjà discuté supra.

08 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Mis à part Monsieur CROISY qui refuse la proposition (215 quotités sur 7118 quotités), les copropriétaires marquent leur accord (6903 quotités sur 7118 quotités) sur les candidatures suivantes : Monsieur REENAERS, Madame MASTRONARDI, Monsieur DRESSELAERS, Monsieur THERASSE, Monsieur MEYNAERT.

Un vote a lieu sur la candidature de Monsieur ADORANTE. Mis à part Madame CAPRASSE, Monsieur CROISY, Madame PIERRE, Monsieur MATTHEUS et Madame AUSSEMS (représentant 1158 quotités sur 7118, soit 16.26%), tous les autres copropriétaires acceptent la candidature de Monsieur ADORANTE (5960 quotités sur 7118 quotités). Monsieur ADORANTE est donc élu au sein du conseil.

Le premier conseil de copropriété sera convoqué le 22 décembre à 16h30.

09 - Nomination d'un commissaire aux comptes

SYNDIA sprl

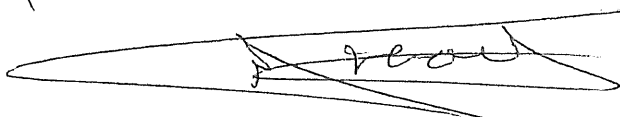
ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

Mis à part Monsieur CROISY qui refuse la proposition (215/7118 quotités), Monsieur MEYNAERT est unanimement mandaté (6903 quotités/7118 quotités) dans sa fonction de commissaire

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 21h15.

Fait au « Blue Point », le 30-11-2022

Le syndic



Président de séance



SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tel: 04/325.05.05 Courrier: info@syndia.eu

ACR MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de ACR MAJESTIC

Sise Rue Lonhienne, 6-26 à 4000 LIÈGE

Tenue au Blue Point le 22/03/2022 à 18h00

N.B. : il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

Sont présents : cfr feuille de présences

Sont absents : cfr feuille de présences

Soit 27 propriétaires présents ou représentés sur 42 ; totalisant 7439 quotités sur 10.000. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Monsieur ADORANTE
- Scrutateurs de séance : Madame TSIAIRAKIS et Monsieur MATTHEUS
- Secrétaire : le syndic

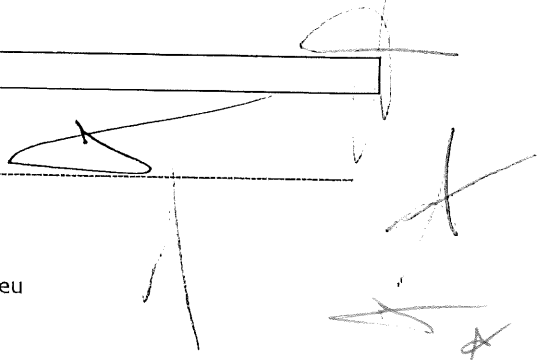
La séance est ouverte à 18h00.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courrier: info@syndia.eu



s'étonnait de la différence entre l'ancien et le nouveau mandat qui ne correspondait pas à l'ancien contrat. Afin d'éviter des dissensions, il est unanimement décidé de conserver l'ancien contrat jusqu'à la prochaine échéance contractuelle de SYNDIA.

08 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Messieurs MEYNAERT, ADORANTE, MATTHEUS ainsi que Madame TSIAIRAKIS sont unanimement mandatés.

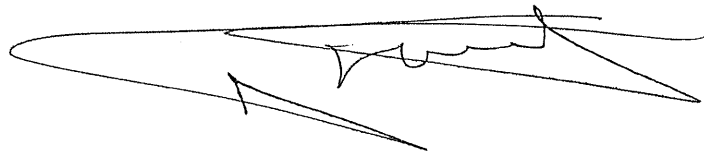
09 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur MATTHEUS est unanimement mandaté.

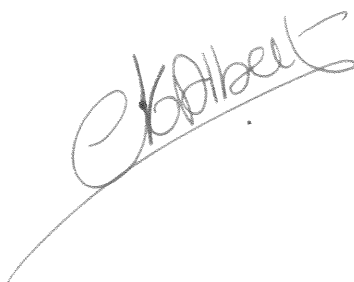
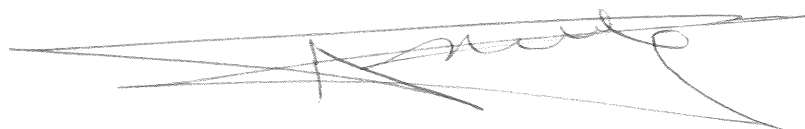
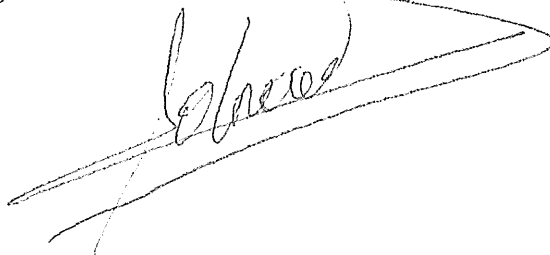
L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 20h30.

Fait au Blue Point, le 22/03/2022

Le syndic

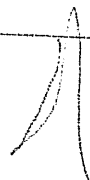


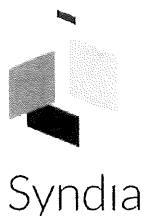
Président de séance



SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courrier: info@syndia.eu

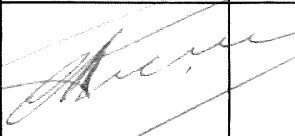
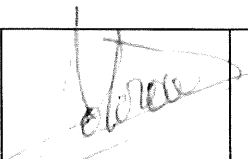




ACR MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

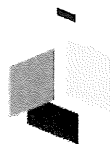
Feuille de présence

Assemblée générale du 22/03/2022

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Procurations
Mr et Mme ADAGE / MME FIORENTINO Antonia Anouchca Rue Lonhienne, 10 4000 LIEGE BELGIQUE	310	P. me		1
m4 (154), m5 (156)				
Monsieur ADORANTE - IMMOBILIERE ADORANTE SA Chaussée Bruneault 383 4450 JUPRELLE BELGIQUE	2985			2
A01 (77), bur (875), Gr 11 (45), Gr 12 (45), Gr 13 (45), Gr 2 (45), Gr 20 (45), Gr 21 (45), Gr 22 (45), Gr 23 (45), Gr 3 (45), Gr 4 (45), Gr 5 (45), Gr 6 (45), Gr 7 (45), Gr 8 (45), h5 (170), i5 (173), m1 (85), m6 (950), por (25)				
Madame AUSSEMS c/o Maître D'INVERNO Jean-Pascal Laurette Rue Bellaire, 19 4120 NEUPRE	173			3
i2 (173)				
Madame BEAUFAYS Christiane Rue Jonfosse, 24 4000 LIEGE	45			4
Gr 10 (45)				
Monsieur et Madame BLOCK-WETZELS Roger Rue Broumaye, 1 4140 SPRIMONT BELGIQUE	215			5
F02 (170), Gr 27 (45)				
Mr ou Mme BOINET - COLLARD Pascal - Sylvie rue de L'Oseraie, 6 4600 VISE	215			6
Gr 18 (45), h2 (170)				

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Fax: Courrier: info@syndia.eu

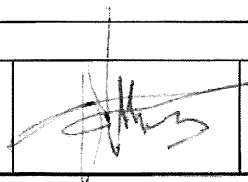


Syndia

ACR MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

Monsieur BREDOHL ALAIN - MEDI BREDOHL SPRL Rue de la Roche aux Faucons, 2/A 4130 ESNEUX BELGIQUE	194			7
D01 (149), Gr 26 (45)				

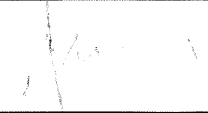
Monsieur BRIAN Laurent rue Lonhienne 26/031 4000 LIEGE BELGIQUE	167	TSIMBARIS		8
C03 (167)				

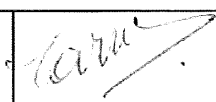
Madame BROUWERS Bernadette Route du Condroz, 447 4031 LIEGE - ANGLEUR	257			9
C05 (167), Gr 14 (45), Gr 15 (45)				

Mr ou Mme BRUYERE - BERCHOUX Olivier et Valérie Haut Nivezé 31 4845 SART-JALHAY	170			10
G02 (170)				

BUREAU IMMOBILIER DU CONDROZ Mr Thierry MATHIEU Rue Pont de Bonne, 10 4577 MODAVE	173			11
i3 (173)				

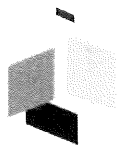
Madame BURRAI Gaëlle Rue Lonhienne, 26/042 4000 LIEGE	104			12
B04 (104)				

Mr ou Mme CAPRASSE-LESNINO rue Hallonru, 1A 6674 MONTLEBAN	170	MATHEUS		13
G03 (170)				

Monsieur et Madame CARRUS - BILLE rue Boulboule 25 4400 FLEMALLE BELGIQUE	77			14
A03 (77)				

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Fax: Courrier: info@syndia.eu



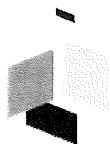
Syndia

ACR MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

Monsieur COLLINS André Quai Churchill, 12/041 4020 LIEGE BELGIQUE	142			15
D04 (142)				
Monsieur et Madame CROISY Rue Lonhienne, 12/032 4000 LIEGE BELGIQUE	215	LEMON		16
F03 (170), Gr 1 (45)				
Monsieur D'AMICO Rue A. Renard, 19 4420 ST NICOLAS BELGIQUE	104	REEMERS		17
B01 (104)				
Madame DELECOUR Marie-Josée Rue Lonhienne, 20/021 4000 LIEGE	198	REEMERS		18
E02 (198)				
Madame DELHALLE Jacqueline Bld de la Sauvenière, 138/81 4000 LIEGE BELGIQUE	45	REEMERS		19
Gr 19 (45)				
Monsieur DRESSELAERS Julien Rue Lonhienne 20/052 4000 LIÈGE	170	DRESSELAERS		20
D05 (170)				
Monsieur GEPIR S.A. Rue Vandervelde 187 6200 BOUFFIOUX BELGIQUE	263			21
Gr 16 (45), Gr 25 (45), I4 (173)				
Monsieur GILSON Bernard Montagne Sainte-Walburge 68 bte 11 4000 LIEGE	198			22
E04 (198)				

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Fax: Courrier: info@syndia.eu



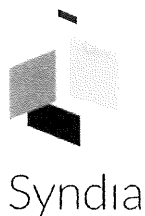
Syndia

ACR MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

Monsieur GILSON Luc Le Crupet, 24 5540 HASTIERE-LAVAUUX BELGIQUE	77			23
A02 (77)				
Monsieur GRAINDORGE Vincent Rue Bel Horizon, 18 4053 MEHAGNE	104	NATHALUS		24
B03 (104)				
Mr et Mme KABEL - VIATOUR André et Dominique Van den Elsenstraat 50 5694 NH SON EN BREUGEL PAYS-BAS	149	MORABOTE		25
B05 (104), Gr 9 (45)				
Mademoiselle KRYWICKI Zoé Rue Lonhienne, 26/22 4000 LIEGE	104			26
B02 (104)				
Monsieur LAENEN Willy Rue Lonhienne, 26/041 4000 LIEGE BELGIQUE	167			27
C04 (167)				
Monsieur MARCHAND Stéphane rue Sainte-Marguerite, 20 4000 LIÈGE	154			28
m3 (154)				
Madame MASTRONARDI Vanessa Rue Lonhienne, 20/0032 4000 LIÈGE	142	ADRESSECHANGERS		29
D03 (142)				
Mr et Mme MATTHEUS - LEVEQUE Jean-François et Angélique Rue Lonhienne, 12/0041 4000 LIEGE	430			30
F04 (170), G04 (170), Gr 17 (45), Gr 24 (45)				

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Fax: Courrier: info@syndia.eu



ACR MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

Monsieur MEYNAERT Nathan Rue Lonhienne, 26/43 4000 LIEGE	77			31
A04 (77)				

Mr ou Mme MEZZORECCHIA - CHARDON Rue Saint-Roch, 143 5060 SAMBREVILLE	170			32
h3 (170)				

Monsieur NIHON Résidence J. Lambert, 43 4607 DALHEM BELGIQUE	142			33
D02 (142)				

Mr ou Mme PAILHE-SALMON Chaussée de Dinant, 28A 4500 HUY	198			34
E03 (198)				

Madame PIERRE Marie-France Rue Lonhienne, 6/042 4000 LIEGE	170			35
h4 (170)				

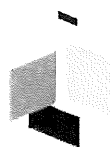
Monsieur PIRLOT Christian Avenue Iris Crahay 48 4130 ESNEUX BELGIQUE	170			36
E05 (170)				

PRELUDE Rue Lonhienne 22-24 4000 LIEGE	406			37
m2 (184), mbc (222)				

Monsieur REENAERS Michel Boulevard Sainte-Beuve, 19 4000 LIÈGE	166			38
C01 (166)				

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Fax: Courrier: info@syndia.eu



Syndia

ACR MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

Monsieur SOHIER C/O BERNARD LANNOY Rue Provinciale 18 4451 VOROUX-LES-LIERS	170	Pierre		39
F05 (170)				
Monsieur THERASSE Maxime Rue Lonhienne 12 / 051 4000 Liège	170	MATHEUS		40
G05 (170)				
Madame TSIAIRAKIS Maria Rue Lonhienne, 26/021 4000 LIEGE BELGIQUE	167	VANDERAU		41
C02 (167)				
Mr et Mme WILDERS - VANHOVE Johan - Françoise Rue Claie, 69 6792 Aix-sur-Cloie	77			42
A05 (77)				
Copropriétaires : 42 Lots : 76	10000			

Les membres du bureau soussignés certifient exacte la présente feuille de présence faisant apparaître que sont présents ou représentés.

Nombre de propriétaires présents :

Nombre de propriétaires représentés :

Fait au Blue Point (Boulevard Emile de Laveleye, 191 - 4020 LIEGE), le 22/03/2022

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Fax: Courrier: info@syndia.eu

Livre 3 « Les biens » du Code civil

Table de concordance

Titre 1. Dispositions générales^{1 2}

Numéros d'article du livre 3	Numéros d'article de l'ancien Code civil, du Code judiciaire, de la loi hypothécaire, etc. ^{3 4}
3.1	Nouvelle disposition
3.2	Nouvelle disposition
3.3	543 de l'ancien Code civil
3.4	Pas de disposition générale. Voy. art. 96 de la loi hypothécaire
3.5	Pas de disposition générale
3.6	Pas de disposition spécifique
3.7	Pas de disposition spécifique
3.8	Pas de disposition spécifique
3.9	Pas de disposition générale. Il y a toutefois des applications particulières : par ex. l'art. 1615 de l'ancien Code civil ; l'art. 45, alinéa 2, de la loi hypothécaire
3.10	Pas de disposition générale. Il y a toutefois des applications particulières : art. 10 de la loi hypothécaire ; art. 112 de la loi relative aux assurances – 9 de la loi sur le gage
3.11	570 et 571 de l'ancien Code civil ; art. 18 de la loi sur le gage
3.12	Pas de disposition générale. E.a. l'art. 20 de la loi sur le gage comprend toutefois le mécanisme de la confusion
3.13	Pas de disposition spécifique
3.14	711 et 712 de l'ancien Code civil
3.15	Pas de disposition générale

¹ Rédigé par Iris Gerlo, conseillère juridique SU Legal Fednot.

² Les « anciennes dispositions » reprises dans la deuxième colonne n'ont pas toujours, pas toujours intégralement ou pas toujours de manière inchangée été reprises dans le Code civil.

³ « Nouvelle disposition » = disposition qui n'existe pas aujourd'hui ; « Pas de disposition générale » = il existe des dispositions/applications concrètes dans la législation, mais pas de disposition générale ; « Pas de disposition spécifique » = l'idée/le concept existe dans le droit mais n'est pas exprimé(e) en tant que tel(le) dans la législation.

⁴ Cette colonne est principalement basée sur le commentaire article par article dans l'exposé des motifs (Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc.*, Ch., 2019, n° 0173/001).

3.16	Pas de disposition générale
3.17	Pas de disposition spécifique
3.18	2228, 2230 et 2232 de l'ancien Code civil
3.19	2234, 2235 et 2243 de l'ancien Code civil
3.20	2231, 2237, 2239 et 2240 de l'ancien Code civil
3.21	2229 et 2233 de l'ancien Code civil
3.22	550 et 2268 de l'ancien Code civil
3.23	2230 de l'ancien Code civil
3.24	2279 de l'ancien Code civil
3.25	1370 et 1371 du Code judiciaire
3.26.	2219 et 2262 de l'ancien Code civil
3.27.	2243, 2262 et 2265 de l'ancien Code civil
3.28.	2279 et 2280 de l'ancien Code civil
3.29.	549 et 550 de l'ancien Code civil
3.30.	1 de la loi hypothécaire
3.31.	2 de la loi hypothécaire
3.32.	Pas de disposition spécifique
3.33.	3 de la loi hypothécaire
3.34. – alinéa 1 ^{er} – alinéa 2	– 4 de la loi hypothécaire – Nouvelle disposition
3.35.	7 et 8 de la loi hypothécaire ⁵
3.36.	7 et 8 de la loi hypothécaire
3.37.	8/1 de la loi hypothécaire

Titre 2. Les biens⁶

Numéros d'article du livre 3	Numéros d'article des anciennes dispositions ⁷
3.38	/
3.39	522, 543 et 564
3.40	/
3.41	/
3.42	583 et 584
3.43	714
3.44	/
3.45	537, 538 et 540 à 542
3.46	516 et 527 à 535

⁵ Expression du principe selon lequel le patrimoine est un et indivisible (Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 80).

⁶ Rédigé par Olivier Evrard, conseiller juridique SU Legal Fednot.

⁷ À défaut de précision, les dispositions citées sont celles de l'ancien Code civil.

3.47	517 à 520 et 523 à 525
3.48	/
3.49	517

Titre 3. Droit de propriété^{8 9}

Numéros d'article du livre 3	Numéros d'article des anciennes dispositions
3.50	544 de l'ancien Code civil
3.51	/
3.52	/
3.53	/
3.54	546, 547 et 712 de l'ancien Code civil
3.55	546 et 551 de l'ancien Code civil
3.56	570, 571, 572, 576 et 577 de l'ancien Code civil
3.57	565 à 569 et 573 à 575 de l'ancien Code civil
3.58	716 et 717 de l'ancien Code civil Loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion, <i>M.B.</i> , 17 janvier 1976
3.59	716 et 717 de l'ancien Code civil Loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion, <i>M.B.</i> , 17 janvier 1976
3.60	Loi du 21 février 1983 relative à la vente de certains objets abandonnés, <i>M.B.</i> , 2 avril 1983, <i>err. M.B.</i> , 12 octobre 1983
3.61	646 et 647 de l'ancien Code civil 29, 30, 38 et 39 du Code rural
3.62	/
3.63	552 de l'ancien Code civil
3.64	553 à 555 de l'ancien Code civil
3.65	556 à 563 de l'ancien Code civil
3.66	539 et 713 de l'ancien Code civil
3.67	31 du Code rural

⁸ Rédigé par Dora Vandyck, conseillère juridique SU Legal Fednot.

⁹ Principalement basé sur P. LECOCQ et V. SAGAERT, « Concordantietabel », in V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE et A. WYLLEMAN (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Anvers, Intersentia, 2021, pp. 521 et s.

Titre 4. Copropriété¹⁰

Numéros d'article du livre 3	Numéros d'article de l'ancien Code civil ¹¹
<i>Copropriété fortuite</i>	<i>Copropriété fortuite</i>
3.68	Nouvelle disposition
3.69	577-2, § 2
3.70	577-2, § 4 ¹²
3.71	577-2, § 5, alinéa 1 ^{er}
3.72 – alinéa 1 ^{er} – alinéa 2	– 577-2, § 5, alinéa 2 – Nouvelle disposition
3.73	577-2, § 6
3.74	577-2, § 3 et 577-2, § 7
3.75	577-2, § 8 <i>juncto</i> 815
<i>Copropriété volontaire</i>	<i>Copropriété volontaire</i>
3.76	Nouvelle disposition
3.77	Nouvelle disposition
3.78	577-2, § 9, alinéa 1 ^{er}
<i>Copropriété forcée</i>	<i>Copropriété forcée</i>
<i>Dispositions générales</i>	<i>Dispositions générales</i>
3.79	577-2, § 9, alinéa 2
3.80	Nouvelle disposition
3.81	577-2, § 9, alinéa 3
3.82	577-2, § 10
3.83	577-2, § 9, alinéa 1 ^{er}
<i>Droits des appartements</i>	<i>Droits des appartements</i>

¹⁰ Rédigé par Iris Gerlo, conseillère juridique SU Legal Fednot.

¹¹ Cette colonne est principalement basée sur le commentaire article par article dans l'exposé des motifs.

¹² L'exposé des motifs renvoie à l'article 577-2, § 6, du Code civil, bien que le contenu de cette disposition corresponde à celui de l'article 577-2, § 4 (Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 171). Ce renvoi au § 6 repose probablement sur une erreur.

3.84 ¹³	577-3
3.85 ¹⁴	577-4
3.86 ¹⁵	577-5
3.87 ¹⁶	577-6
3.88 ¹⁷	577-7
3.89 ¹⁸	577-8
3.90	577-8/1
3.91	577-8/2
3.92 ^{19 20}	577-9
3.93 ²¹	577-10
3.94 ²²	577-11
3.95	577-11/1
3.96	577-11/2
3.97	577-12
3.98	577-13
3.99	577-13/1
3.100	577-14

¹³ La loi du 4 février 2020 a apporté une correction technique à la disposition reprise.

¹⁴ La loi du 4 février 2020 a apporté une correction technique à la disposition reprise.

¹⁵ La loi du 4 février 2020 a apporté une correction technique à la disposition reprise.

¹⁶ Tant la disposition de l'ancien Code civil que du Code civil ont été modifiées par la loi du 20 décembre 2020 portant des dispositions diverses temporaires et structurelles en matière de justice dans le cadre de la lutte contre la propagation du coronavirus COVID-19. Voy. : S. ROELAND, K. BOONE, I. GERLO, B. KAMP, L. SPELTINCX et S. GAMA, « Corona – Testament authentique sans témoins – Prolongation procurations gratuites – Copropriété – Assemblées générales à distance – Identification à distance – Mesures temporaires dans le cadre du COVID-19 », *eNotariat*, message n° 15828, 24 décembre 2020, avec commentaire de S. ROELAND, K. BOONE, I. GERLO, B. KAMP, L. SPELTINCX et S. GAMA. Voy. également : projet de loi portant des dispositions diverses temporaires et structurelles en matière de justice dans le cadre de la lutte contre la propagation du coronavirus COVID-19, *Doc. parl.*, Chambre, 2020-2021, n° 55-1668/001, p. 36.

¹⁷ Tant la disposition de l'ancien Code civil que celle du Code civil ont été modifiées par la loi du 31 juillet 2020 portant dispositions urgentes diverses en matière de justice. Voy. : S. BERTE, K. BOONE, I. GERLO et A. VANBIERVLIET, « Loi portant dispositions urgentes diverses en matière de justice », *eNotariat*, message n° 15643, 7 août 2020. Voy. également : projet de loi portant des dispositions diverses temporaires et structurelles en matière de justice dans le cadre de la lutte contre la propagation du coronavirus, *Doc. parl.*, Chambre, 2019-2020, n° 55-1295/001, pp. 27-30.

¹⁸ La loi du 4 février 2020 a apporté une correction technique à la disposition reprise.

¹⁹ La loi du 4 février 2020 a apporté une correction technique à la disposition reprise.

²⁰ Tant la disposition de l'ancien Code civil que celle du Code civil ont été modifiées par la loi du 31 juillet 2020 portant dispositions urgentes diverses en matière de justice. Voy. : S. BERTE, K. BOONE, I. GERLO et A. VANBIERVLIET, « Loi portant dispositions urgentes diverses en matière de justice », *eNotariat*, message n° 15643, 7 août 2020. Voy. également : projet de loi portant des dispositions diverses temporaires et structurelles en matière de justice dans le cadre de la lutte contre la propagation du coronavirus, *Doc. parl.*, Chambre, 2019-2020, n° 55-1295/001, pp. 27-30.

²¹ La loi du 4 février 2020 a apporté une correction technique à la disposition reprise.

²² La loi du 4 février 2020 a apporté une correction technique à la disposition reprise.

Titre 5. Relations de voisinage^{23 24}

Numéros d'article du livre 3	Numéros d'article des anciennes dispositions ²⁵
3.101	651
3.102	/

Numéros d'article du livre 3	Numéros d'article des anciennes dispositions ²⁶
3.103	652
3.104	577-2
3.105	653 et 654
3.106	663
3.107	661
3.108	661
3.109	661
3.110	577-2
3.111	657 à 660
3.112	655 et 656
3.113	577-2
3.114	637
3.115	689
3.116	639 et 696
3.117	690 et 695
3.118	642, 690 et 691
3.119	692 et 693
3.120	686
3.121	696 à 698
3.122	698 et 699
3.123	700
3.124	701
3.125	702
3.126	703 et 704
3.127	694 et 705
3.128	710bis
3.129	640
3.130	641 à 645
3.131	652 et 681

²³ Rédigé en partie par Olivier Evrard et en partie par Raluca Popa, conseillers juridiques SU Legal Fednot.

²⁴ Principalement basé sur P. LECOCQ et V. SAGAERT, « Table de concordance – Livre 3 Les Biens », in P. LECOCQ, I. DURANT, N. BERNARD, B. MICHAUX, J.-F. ROMAIN et V. SAGAERT (eds.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 427 et s.

²⁵ À défaut de précisions, les dispositions citées sont celles de l'ancien Code civil.

²⁶ À défaut de précisions, les dispositions citées sont celles de l'ancien Code civil.

3.132	652 et 675 à 680
3.133	30 du Code rural
3.134	37 du Code rural
3.135	652 et 682
3.136	682, 683 et 685
3.137	684

Titre 6. Droit d'usufruit^{27 28}

Numéros d'article du livre 3	Numéros d'article de l'ancien Code civil
3.138	578, 625 et 632 à 634
3.139	581
3.140	/
3.141	580, 617, 619 et 620
3.142	595
3.143	589 et 627
3.144	/
3.145	595
3.146	585, 586 et 593
3.147	591 à 594 et 598
3.148	587
3.149	/
3.150	600 et 626
3.151	/
3.152	613 et 614
3.153	605, 607 et 635
3.154	605 à 607
3.155	/
3.156	608, 609 et 635
3.157	610 à 612
3.158	589
3.159	587
3.160	599
3.161	/
3.162	/
3.163	/
3.164	588
3.165	616

²⁷ Rédigé par Dora Vandyck, conseillère juridique SU Legal Fednot.

²⁸ Principalement basé sur P. LECOCQ et V. SAGAERT, « Concordantietabel », in V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE et A. WYLLEMAN (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Anvers, Intersentia, 2021, pp. 521 et s.

3.166	/
-------	---

Titre 7. Droit d'emphytéose^{29 30}

Numéros d'article du livre 3	Numéros d'article de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose
3.1	17
3.15	18
3.16	15, 16 et 18
3.167	/
3.168	/
3.169	14
3.170	/
3.171	6
3.172	/
3.173	5 et 9
3.174	18
3.175	18
3.176	7 et 8

Titre 8. Droit de superficie^{31 32}

Numéros d'article du livre 3	Numéros d'article de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie
3.1	8
3.15	9
3.16	9
3.30	3
3.177	1
3.178	1
3.179	5 et 7
3.180	4
3.181	/
3.182	/

²⁹ Rédigé par Barbara Kamp, ancienne conseillère juridique SU Legal Fednot, Knowledge Lawyer Eubelius.

³⁰ Principalement basé sur P. LECOCQ et V. SAGAERT, « Table de concordance – Livre 3 Les Biens », in P. LECOCQ, I. DURANT, N. BERNARD, B. MICHAUX, J.-F. ROMAIN et V. SAGAERT (eds.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 434-435.

³¹ Rédigé par Barbara Kamp, ancienne conseillère juridique SU Legal Fednot, Knowledge Lawyer Eubelius.

³² Principalement basé sur P. LECOCQ et V. SAGAERT, « Table de concordance – Livre 3 Les Biens », in P. LECOCQ, I. DURANT, N. BERNARD, B. MICHAUX, J.-F. ROMAIN et V. SAGAERT (eds.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 434.

Q
A

3.183	2
3.184	5
3.185	/
3.186	/
3.187	9
3.188	7

~~Handwritten signature~~

Chalbert

ACP MAJESTIC - Liste des copropriétaires						
Nom du copropriétaire	RN / BCE	Adresse du copropriétaire	Code postal du copropriétaire	Ville du copropriétaire	Nom du lot	Titre de propriété
FIORENTINO Antonia Anouchca	62.10.01-292.80	Rue Lonhienne, 10	4000	LIEGE	m4	Acte reçu par Me Louis URBIN-CHOFFRAY le 02/06/2005
ADAGE SRL - FIORENTINO Antonia Anouchca	0421.151.927 & 62.10.01-292.80	Rue Lonhienne, 10	4000	LIEGE	m5	Acte reçu par Me Louis URBIN-CHOFFRAY le 29/10/2008
IMMOBILIERE ADORANTE SA	454.426.588	Chaussée Brunehault 383	4450	JUPRELLE	m1	Acte reçu par Me Salvino SCIORTINO le 18/06/2018
					m6	Acte reçu par Me Olivier JACQUES le 02/11/2011
					bur	Acte reçu par Me Jean-Pierre WILQUET le 27/11/2003
					por	
					Gr 5	
					Gr 3	
					Gr 4	
					Gr 6	
					Gr 7	
					Gr 8	
					Gr 11	Acte reçu par Me Olivier JACQUES le 01/04/2019
					Gr 12	
					Gr 13	
					Gr 21	Acte reçu par Me Jean-Pierre WILQUET le 27/11/2003
					Gr 22	Acte reçu par Me Olivier JACQUES le 01/04/2019
					Gr 23	Acte reçu par Me Jean-Pierre WILQUET le 27/11/2003
					A01	Acte reçu par Me Olivier JACQUES le 01/04/2019
					Gr 2	Acte reçu par Me Jean-Pierre WILQUET le 27/11/2003
					Gr 20	Acte reçu par Me Olivier JACQUES le 01/04/2019
					h5	Acte reçu par Me Olivier JACQUES le 01/04/2019
					i5	Acte reçu par Me Olivier JACQUES le 01/04/2019

AUSSEMS Laurette (US) ; CONINX Isabelle (NP)	36.04.27-192.73 & 76.11.30-216.72	Rue Bellaire, 19	4120	NEUPRE	i2	Acte reçu par Me Philippe de VILLE le 11/09/1995
BEAUFAYS Christiane	48.08.14-326.27	Rue Jonfosse, 24	4000	LIEGE	Gr 10	Acte reçu par Me Vincent MAILLARD le 16/02/2002
BLOCK Roger - WETZELS Josiane pour l'usufruit et BLOCK Didier - BLOCK Dominique pour la nue-propriété	40.07.27-043.36, 40.10.13-056.76, 63.06.10-087.08 et 67.04.02-046.68	Rue Broumaye, 1	4140	SPRIMONT	F02	Acte reçu par Me Pierre JAMAR le 11/07/1968 + Acte de donation reçu par Me Georges GRIMAR le 29/11/2016
					Gr 27	
BOINET Pascal - COLLARD Sylvie	69.04.26-015.03 & 67.08.22-112.12	rue de L'Oseraie, 6	4600	VISE	h2	Acte reçu par Me Elodie GALAND le 15/10/2015
					Gr 18	
BREDOHL Alain	74.04.15-121.41	Rue de la Roche aux Faucons, 2/A	4130	ESNEUX	D01	Acte reçu par Me Thierry DE ROCHELEE le 19/04/2001
					Gr 26	
BRIAN Laurent	26.08.13-267.42	rue Lonhienne 26/031	4000	LIEGE	C03	Acte reçu par Me Paul KREMERS le 26/11/2003
BROUWERS Bernadette	57.04.12-222.61	Route du Condroz, 447	4031	LIEGE - ANGLEUR	C05	Acte reçu par Me Alain CORDIER le 22/12/2014
					Gr 15	
					Gr 14	
BRUYERE Olivier - BERCHOUX Valérie	75.10.20-187.82 & 75.10.26-256.27	Haut Nivezé 31	4845	SART-JALHAY	G02	Acte reçu par Me Armand Marc FASSIN le 14/08/2019
BUREAU IMMOBILIER DU CONDROZ	480.209.485	Rue Pont de Bonne, 10	4577	MODAVE	i3	Acte reçu par Me Christophe VAN den BROECK le 07/09/2016
BURRAI Gaëlle	84.07.26-118.42	Rue Lonhienne, 26/042	4000	LIEGE	B04	Acte reçu par Me Paul WERA le 21/04/2010
CAPRASSE Julien (1/6 NP) CAPRASSE Florence (1/6 NP) + CAPRASSE Pauline (1/6 NP) + LESNINO Annie (usufruit + 1/2 PP)	92.09.20-311.17 + 85.05.31-102.12 + 87.04.18-186.62 + 54.03.29-192.93	rue Hallonru, 1A	6674	MONTLEBAN	G03	Déclaration de succession signée le 25/11/2016 + Titre antérieur acte reçu par Me Vincent STASSER le 13/09/2005
CARRUS Alberto - BILLE Nadia	59.07.10-237.72 & 61.07.19-366.06	rue Boulboule 25	4400	FLEMALLE	A03	Acte reçu par Me Michel COËME le 02/12/2004

MASTRONARDI Vanessa	79.03.19-112.28	Rue Lonhienne, 20/0032	4000	LIÈGE	D03	Acte reçu par Me Pierre DUMONT le 22/01/2021
MATTHEUS Jean-François - LEVEQUE Angélique	68.02.19-083.13 & 67.12.03-050.90	Rue Lonhienne, 12/0041	4000	LIEGE	F04	Acte reçu par Me Fernand FYON le 28/02/2020
					G04	
					Gr 24	
					Gr 17	
MEYNAERT Nathan	95.11.08-417.57	Rue Lonhienne, 26/43	4000	LIEGE	A04	Acte reçu par Me DUSART le 02/03/2020
MEZZORECCHIA Luciano - CHARDON Françoise	64.07.15-093.74 ; 66.08.04-034.27	Rue Saint-Roch, 143	5060	SAMBREVILLE	h3	Acte reçu par Me CAPRASSE le 30/08/2013
NIHON Michel	57.08.21-303.29	Résidence J. Lambert, 43	4607	DALHEM	D02	Acte reçu par Me BONNENFANT le 01/07/2011
PAILHE Raphaël - SALMON Nathalie	67.05.27-185.59 & 67.02.10-112.39	Chaussée de Dinant, 28A	4500	HUY	E03	Acte reçu par Me BOVY le 26/10/2017
PIERRE Marie-France	60.02.02-054.93	Rue Lonhienne, 6/042	4000	LIEGE	h4	Acte reçu par Me DEBATTY le 09/08/1990
PIRLLOT Christian	54.04.18-339.89	Avenue Iris Crahay 48	4130	ESNEUX	E05	Acte reçu par Me URBIN- CHOFFRAY le 27/06/2005
PRELUDE SRL	833.042.829	Rue Lonhienne 22-24	4000	LIEGE	mbc	Acte reçu par Me Jean TYTGAT le 12/11/2015
					m2	Acte reçu par Me COLLARD le 28/11/2016
PRUDHOMME Laurine	93.07.01-398.22	Quai de Rome 3/0031	4000	LIEGE	E02	Acte reçu par Me LEONARD le 28/07/2023
REENAERS Michel SC SPRL	688.835.897	Rue Lonhienne 26	4000	LIÈGE	C01	Acte reçu par Me WAUTHIER le 26/06/2018
SOHIER Patrick	76.01.30-369.43	Boulevard Piercot, 38/101	4000	LIÈGE	F05	Acte reçu par Me GERMAY le 04/12/2003
THERASSE Maxime	90.03.29-147.21	Rue Lonhienne 12 / 051	4000	LIÈGE	G05	Acte reçu par Me de WASSEIGE le 03/02/2017
THOMAS Michel	49.06.05-075.70	Rue de la Vallée 77	4432	ALLEUR	Gr 9	Acte reçu par Me MAERTENS de NOORDHOUT le 7/12/2022
TSIAIRAKIS Maria	61.02.04-312.87	Rue Lonhienne, 26/021	4000	LIEGE	C02	Acte reçu par Me PONCELET le 07/07/2010

COLLINS André & COLLINS Philippe	59.07.22-329.08	Quai Churchill, 12/041	4020	LIEGE	D04	Acte reçu par Me Gérard HUBIN le 21/09/1998 + Succession HUYS Paulette 01/11/2016 + Succession COLLINS André 07/05/2023
CROISY Clément	43.02.11-023.79	Rue Lonhienne, 12/032	4000	LIEGE	F03 Gr 1	Certificat d'hérédité établi par Me Michel HUBIN le 10/07/2020 (succession de Madame SCHLOUNE Blanche)
D'AMICO Raphael & MERATI Maria	53.06.18-069.91 & 51.05.11-266.25	Rue A. Renard, 19	4420	ST NICOLAS	B01	Acte reçu par Me Marc WAUTHIER le 17/12/2003
DRESSELAERS Julien	90.07.14-317.38	Rue Lonhienne, 20/052	4000	LIÈGE	D05	Acte reçu par Me Philippe DUSART le 22/02/2021
ETEAMSYS SRL	812.368.367	Boulevard de la Sauvenière 135	4000	LIÈGE	Gr 19	Acte reçu par Me Aline HUGÉ le 28/03/2022
GEPIR S.A.	424.574.047	Rue Vandervelde 187	6200	BOUFFIOUX	i4 Gr 16 Gr 25	Acte reçu par Me Jean-Paul GREGOIRE le 04/07/2002 Acte reçu par Me Alain CORDIER le 13/08/2008
GILSON Bernard & DENOEL Jacqueline	53.06.25-383.22 & 56.05.03-400.42	Montagne Sainte-Walburge 68 bte 11	4000	LIEGE	E04	Acte reçu par Me Henri DUQUENNE le 05/12/1979
GILSON Luc	80.06.01-085.55	Le Crupet, 24	5540	HASTIERE- LAVAUUX	A02	Acte reçu par Me Georges DELVAUX le 01/10/2004
GRAINDORGE Vincent	74.02.04-051.39	Rue Bel Horizon, 18	4053	MEHAGNE	B03	Acte reçu par Me Roland STIERS le 09/09/2008
KABEL André & VIATOUR Dominique	69.03.13-205.02 & 70.12.31-040.02	Van den Elsenstraat 50	5694	NH SON EN BREUGEL (Pays- Bas)	B05	Acte reçu par Me Philippe LABE le 12/01/2022
KRYWICKI Zoé	02.06.01-178.02	Rue Lonhienne, 26/22	4000	LIEGE	B02	Acte reçu par Me Charles-Henri FORET le 23/08/2021
LAENEN Willy & GILLARD Lucette (US) + LAENEN Eric & LAENEN Dominique (NP)	44.10.07-155.47 - 45.04.14-182.80 - 66.10.05-163.76 - 67.12.20-147.65	Rue Lonhienne, 26/041	4000	LIEGE	C04	Acte reçu par Me François MESSIAEN le 01/08/1989 + Acte de donation reçu par Me Marjorie ALBERT le 21/12/2022
MARCHAND Stéphane	89.09.17-191.67	rue Sainte-Marguerite, 20	4000	LIÈGE	m3	Acte reçu par Me Aurélie LEONARD le 12/02/2015

WILDERS Johan - VANHOVE Françoise	69.05.22-337.02 & 69.03.23-274.21	Rue Claie, 69	6792	Aix-sur-Cloie	A05	Acte reçu par Me HAMES le 30/03/2015
--------------------------------------	--------------------------------------	---------------	------	---------------	-----	---

Mention d'enregistrement

Annex.-020351-LIEGE1_AA

Annexe à l'acte du notaire Marjorie ALBERT à Saint-Georges-sur-Meuse le 06-11-2023, répertoire 020351

Rôle(s): 112 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement Bureau Sécurité Juridique LIEGE1 le trente novembre deux mille vingt-trois (30-11-2023)

Référence 6 Volume 000 Folio 100 Case 4381

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Marjorie ALBERT à Saint-Georges-sur-Meuse le 06-11-2023, répertoire 020351

Rôle(s): 6 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement Bureau Sécurité Juridique LIEGE1 le trente novembre deux mille vingt-trois (30-11-2023)

Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 19736

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

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Marjorie ALBERT à Saint-Georges-sur-Meuse le 06-11-2023, répertoire 020351

Enregistré au bureau hypothécaire de : Liège 1
November 24, 2023 (24-11-2023)

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Ref. : 35-T-24/11/2023-08886

Various_taxes	€ 0,00
Information_Fee	€ 0,00
Inscription_tax	€ 240,00
Total	€ 240,00

Le conservateur des hypothèques

Te storten op rek
IBAN BE60 679200302370 - BIC PCHQBEBB

