

2070083-36

ANNEXE II aux statuts de l'association partielle ayant son siège à 4000 Liège (Rocourt), clos des Lavandières 5, de l'ensemble immobilier sis à 4000 Liège (Rocourt), Clos des Lavandières 1, à ériger sur un terrain cadastré section B numéros 332/E, 332/H et partie de 333/N, 332/G, 336/C et 330/S/2, pour une superficie de 2 ha 01 a 94 ca, reçu par le notaire associé Jean-Pierre ROOMAN, à Louvain, le 29 décembre 2010.

## REGLEMENTS

De l'association partielle des copropriétaires de l'immeuble *Résidence les Bouleaux* (Blocs B & C), faisant partie de l'ensemble immobilier *Les jardins du Ravel*.

### TITRE I. - REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### CHAPITRE 1. - DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE

**Article 1.1** - Chacun des copropriétaires a le droit de **jouir et de disposer** de son lot dans les limites fixées par le présent règlement, à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre ou menacer la solidité de l'immeuble et l'utilisation des parties communes conformément à leur destination.

**Article 1.2** - Il est interdit d'avoir une activité commerciale dans l'immeuble.

Les appartements peuvent être aménagés partiellement ou totalement en bureaux, à condition que les activités qui y sont déployées ne soient pas de nature à gêner les autres habitants du bâtiment, par exemple en vue de l'exercice d'une profession libérale ou d'une activité intellectuelle, ou en vue d'une entreprise dans le secteur des services.

Lorsque la modification de la **destination** d'un lot privatif nécessite un permis d'urbanisme, elle ne peut être exécutée qu'après l'obtention du permis.

**Article 1.3** - Les **travaux** de rénovation et d'entretien des portes d'entrée des lots privatifs, des châssis des fenêtres, des éventuelles persiennes, tentes et écrans solaires et terrasses avec leurs garde-fou et grilles, et tous les autres travaux relatifs aux lots privatifs qui concernent l'aspect extérieur et l'harmonie de l'immeuble, sont exécutés aux époques et de la manière fixée par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic, de manière à assurer le bon entretien et l'aspect soigné du bâtiment.

**Article 1.4** - Chacun peut à son gré modifier la **disposition intérieure** de son lot, mais sous sa responsabilité en ce qui concerne les affaissements, dégradations et autres dommages, accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence, tant pour les parties communes que pour les lots des autres copropriétaires et ce sans recours contre le syndic ou les copropriétaires qui auraient consenti aux travaux. Il est formellement interdit aux copropriétaires d'apporter, même à l'intérieur de leurs lots, une modification quelconque aux choses communes et aux murs porteurs, à moins de suivre la procédure prévue au prochain article.

**Article 1.5** - Avant d'exécuter des **travaux** aux murs porteurs ou à d'autres parties communes, les copropriétaires concernés doivent avertir le syndic afin de lui permettre de contrôler si les parties communes ou d'autres parties privatives n'en sont pas gênées. Si le syndic estime que tel pourrait être le cas, les copropriétaires concernés seront obligés de demander à leurs frais l'avis de l'auteur des plans ou de son successeur nommé par l'assemblée générale et de transmettre cet avis au syndic, qui surveillera sa bonne exécution.

Chacune des parties peut soumettre les points litigieux à l'assemblée générale, qui décide souverainement.

**Article 1.6** - Les **emplacements de parking** et garages disposent d'un espace de manoeuvre entre les emplacements et d'accès aux emplacements de parking et garages situés plus loin de l'entrée. Il est interdit de s'y garer.

Les emplacements de parking peuvent être transformés en garages fermés, éventuellement par deux. De même les portes et cloisons peuvent être enlevées, moyennant l'accord des propriétaires des emplacements situés de chaque côté de la cloison.

**Article 1.7** - Les copropriétaires pourront à leur risque et à leurs frais placer dans leurs lots, des **services** de télécommunication et autres, à condition d'en user suivant les règlements de police et de manière à ne pas déranger les autres usagers de l'immeuble.

Les fils de ces services ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

**Article 1.8** - L'accès aux **toits**, ainsi que tout placement sur ceux-ci d'objets, est strictement interdit aux copropriétaires, aux habitants et aux usagers de l'immeuble. Seules les terrasses privatives sont accessibles à leurs propriétaires.

Les copropriétaires pourront, moyennant autorisation préalable, faire placer sur les toits des appareils utiles à la jouissance de leur lot privatif, tels qu'appareils d'air conditionné, panneaux photovoltaïques, etc. Ils devront veiller à ce que ces appareils soient placés de telle manière qu'ils provoquent le moins possible de gêne visuelle et ne détériorent pas le toit. L'assemblée générale peut fixer des règles précises à ce sujet. La surface du toit étant limitée, la priorité sera accordée aux copropriétaires qui auront reçu en premier lieu l'autorisation pour le placement, soit dans le premier acte d'achat du lot, soit de l'assemblée générale, par ordre d'autorisation.

**Article 1.9** - Les copropriétaires doivent donner **accès** par leurs locaux privés pour la réparation et l'entretien des parties communes et pour les travaux mis à charge de la communauté. Pendant les mois d'été, du premier juillet au 31 août, cet accès ne pourra être demandé que pour des réparations urgentes. Le copropriétaire qui a dû tolérer l'usage de ce droit, ne pourra réclamer aucune indemnité pour perte de jouissance ou dommage involontaire.

**Article 1.10** - Chaque copropriétaire doit confier au syndic une **clé** des portes d'entrée de ses lots, sous enveloppe scellée. A défaut de satisfaire à cette obligation, le syndic ou son remplaçant pourra faire ouvrir les portes par un serrurier, aux frais du copropriétaire défaillant, pour des réparations urgentes ou en cas de nécessité. Le syndic ou son remplaçant ne pourra ouvrir l'enveloppe scellée qu'en cas de nécessité ou de travaux urgents.

## CHAPITRE 2. - REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

**Article 2.1** - Les **charges communes** sont divisées en :

a) charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, parce qu'elles profitent à tous les copropriétaires;

b) charges communes particulières qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service donnant lieu à ces charges communes.

**Article 2.2** - Sont considérées comme **charges communes générales**:

a) les frais d'entretien, de réparation et de modification des parties communes utilisées par tous les copropriétaires et les frais des services nécessaires à ces parties communes, le salaire et les charges sociales du personnel d'entretien ainsi que le coût des produits et du matériel d'entretien ou, le cas échéant, les factures de la firme d'entretien, et les frais d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun;

- b) les travaux de peinture des parties privatives qui intéressent l'aspect de l'immeuble, tels que la peinture de la partie extérieure des châssis de fenêtres et les éventuels volets, garde-fou, grilles, portes d'entrée des lots et autres dépendances;
- c) les frais des services communs utilisés par tous les copropriétaires;
- d) les frais d'administration, le salaire du syndic ou, le cas échéant, les frais d'assurance du syndic non rémunéré, les fournitures de bureau et les frais de correspondance;
- e) le cas échéant, la rémunération du commissaire aux comptes professionnel;
- f) les primes d'assurance des choses communes et de tous les lots privatifs et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- g) les indemnités dues par l'association des copropriétaires et la responsabilité civile du chef des parties communes, sans préjudice du recours contre le copropriétaire ou le tiers responsable;
- h) les frais de reconstruction de l'immeuble;
- i) les impôts et taxes relatifs à l'immeuble qui ne sont pas réclamés directement aux copropriétaires;
- j) les frais de traduction en Français d'un document émanant de l'association des copropriétaires qui serait établi dans une autre langue, à la demande d'un copropriétaire;
- k) en général toutes les charges qui ne sont pas considérées comme charges communes particulières par le présent règlement ou en vertu d'une décision de l'assemblée générale.

**Article 2.3** - Chacun des copropriétaires **contribuera**, à concurrence de ses quotes-parts dans les parties communes, aux charges communes générales.

Si un ou plusieurs copropriétaires demandent de convoquer l'assemblée générale afin de décider d'effectuer des réparations à l'immeuble, et que l'assemblée n'est pas convoquée ou qu'elle refuse l'exécution des travaux, les copropriétaires qui ont demandé cette convocation seront dispensés de toute responsabilité quant aux dommages consécutifs à la non-exécution des réparations.

**Article 2.4** - Dans le cas où un copropriétaire (ou ceux qui de son chef habitent l'immeuble ou y pénètrent) augmenterait, par sa **faute ou négligence**, les charges communes, le copropriétaire concerné devra supporter seul cette augmentation, nonobstant son recours contre le responsable et le droit de revendication qu'il pourrait exercer contre ce dernier, après payement.

**Article 2.5** - L'assemblée générale peut décider de considérer certaines charges comme des **charges communes particulières**, réparties selon une autre proportion entre les copropriétaires ou ceux d'entre eux qui bénéficient de l'avantage qui est à l'origine des ces charges. Cette répartition doit être équitable et faire l'objet d'une résolution motivée acceptée à la majorité qualifiée des voix.

**Article 2.6** - Une indivision particulière est constituée entre les **emplacements de parking et garages du sous-sol** qui contribueront chacun pour une part égale aux frais d'utilisation, d'entretien et de petites réparations du couloir de descente, de la porte d'entrée avec son système d'ouverture automatique, de l'espace de circulation et en général, de la partie du sous-sol utilisé par le parking, avec son système d'aération, parce que seuls les propriétaires des emplacements de parking et garages en bénéficient, et ceci conjointement avec emplacements de parking et garages du sous-sol de l'immeuble D & E, qui en profitent également.

Les réparations qui concernent la structure de l'immeuble seront considérées comme des charges communes générales, parce que leur importance dépasse les seuls emplacements de parking.

**Article 2.7** - Tous les frais d'exploitation de l'ascenseur tels que l'entretien, le contrôle et les réparations ordinaires, sont à charge des copropriétaires dans les proportions mentionnées ci-après. Puisque les propriétaires d'emplacement de parking et de garages utilisent plus l'ascenseur il leur est attribué chacun 3 millièmes des parts. L'utilisation pour atteindre les caves est à négliger. Dès lors 93 millièmes des parts sont attribuées aux propriétaires des emplacements de parking et garages, tandis que les 907 millièmes des parts restantes sont attribuées aux appartements selon leurs quotes-parts dans les parties communes. Puisque les habitants du rez-de-chaussée utilisent moins l'ascenseur il leur est attribué des parts selon la moitié de leurs quotes-parts dans les parties communes.

<b>LOT PRIVATIF</b>	<b>QUOTES-PARTS</b>
Appartement BA1:	17
Appartement BA2:	31
Appartement BA3:	13
Appartement BA4:	14
Appartement CA1:	16
Appartement CA2:	21
Appartement CA3:	13
Appartement CA4:	14
Appartement BA5:	36
Appartement BA6:	26
Appartement BA7:	26
Appartement BA8:	38
Appartement CA5:	36
Appartement CA6:	26
Appartement CA7:	26
Appartement CA8:	38
Appartement BA9:	36
Appartement BCA10:	52
Appartement BA11:	26
Appartement BA12:	38
Appartement CA9:	36
Appartement CA11:	26
Appartement CA12 :	38
Appartement BA13:	69
Appartement BA14:	68
Appartement CA13 :	69
Appartement CA14:	68

Parking ou garage BP19bis à CP49: 31 x 10:

93

Total des quotes-parts:

1.000

Les grosses réparations de l'ascenseur, son adaptation et son remplacement éventuel, sont considérées comme des charges communes générales, car l'existence d'un ascenseur augmente la valeur vénale de chaque lot.

**Article 2.8** - Si l'assemblée générale autorise de syndic de demander une indemnité pour certaines prestations particulières, telle que les renseignements à fournir en cas de vente, ou si l'assemblée générale prévoit un indemnité forfaitaire au profit de l'association des copropriétaires lors de certains événements, à raison des frais qu'ils occasionnent à la copropriété, tels que le déménagement d'un habitant d'un lot privatif, ces indemnités seront supportées par le copropriétaire concerné puisqu'il occasionne cette charge.

**Article 2.9** - Si l'exercice d'une profession autorisée provoquait un dérangement ou des dépenses supplémentaires, telles qu'un usage excessif de l'ascenseur commun et l'encrassement du hall d'entrée et des couloirs, l'assemblée générale pourra, après motivation et statuant à la majorité absolue des voix, décider que ce copropriétaire paiera à l'association des copropriétaires une somme forfaitaire, en plus de sa participation normale dans les charges communes.

**Article 2.10** - Le copropriétaire dont la demande en justice l'opposant à l'association des copropriétaires est déclarée totalement ou partiellement fondée par le juge est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires; si la demande a été déclarée partiellement ou totalement fondée par le juge, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

**Article 2.11** - Les services sont des charges privatives et non des charges communes, à moins qu'ils ne concernent les parties communes. La consommation est déterminée comme suit:

- pour la consommation de gaz aucun compteur commun n'est prévu mais bien un compteur individuel pour chaque appartement dont la location et la consommation seront à la charge du propriétaire ou de l'utilisateur de chaque appartement.

- pour la consommation de l'eau de ville un compteur commun est prévu, dont la consommation sera une charge commune générale, ainsi qu'un compteur individuel pour chaque appartement dont la location et la consommation seront à la charge du propriétaire ou de l'utilisateur de chaque appartement.

- en ce qui concerne la consommation d'électricité, outre le compteur individuel par appartement, il est prévu l'installation d'un compteur commun, dont la consommation sera une charge commune générale.

Les compteurs sont placés dans le local prévu à cette fin, ainsi qu'il est indiqué sur le plan du sous-sol.

**Article 2.12** - Dans chaque appartement un raccordement à la télédistribution et au téléphone est prévu. Sous réserve de l'autorisation des autorités compétentes, l'assemblée générale peut décider à la majorité qualifiée des voix de faire placer une antenne commune ou individuelle pour la radio ou la télévision. Dans ce cas, les frais de placement, de raccordement, de réparation et de remplacement de l'antenne seront supportés par les copropriétaires qui en font usage, chacun pour une part égale par appartement.

**Article 2.13** - Les décisions pour l'exécution de travaux de réparation et de modification des parties communes sont prises de la façon suivante:

a) les réparations urgentes, telles qu'une fuite dans les conduites d'eau ou autres tuyaux, dans les corniches et descentes, des infiltrations d'eau, des pannes d'électricité et des court-circuits, sont décidées par le syndic ou son remplaçant sans autorisation préalable;

b) les réparations nécessaires mais non urgentes exigent une autorisation préalable de l'assemblée générale;

c) les travaux non nécessaires mais ayant pour effet un embellissement ou une amélioration doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble un quart des quotes-parts dans les parties communes, pour être ensuite soumis pour approbation de l'assemblée générale qui statue à la majorité qualifiée.

**Article 2.14** - Si l'assemblée générale décide de procéder à 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 2.15** - L'assemblée générale détermine le montant et le moment de l'exigibilité des provisions, qui formeront le fonds de roulement qui doit permettre au syndic de couvrir les dépenses prévues, telles que les services communs, l'entretien des parties communes et les frais de gestion.

En vue de les soumettre pour approbation à l'assemblée générale annuelle, le syndic envoie les comptes de gérance aux copropriétaires au moins un mois avant l'assemblée et tient les pièces justificatives à leur disposition.

L'assemblée générale peut décider que des comptes intermédiaires seront dressés et communiqués tous les trois ou six mois.

Chaque copropriétaire est tenu personnellement au paiement de sa quote-part dans les charges communes, mêmes s'il a mis une partie ou la totalité de ces frais à charge d'un locataire ou d'un usager.

Lors de la cession d'un lot privatif le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la part de sa quote-part du fonds de roulement qui correspond à la période pendant laquelle il n'avait plus la jouissance des parties communes; le décompte est établi par le syndic.

**Article 2.16** - L'assemblée générale peut déterminer le montant par quote-part des parties communes que chaque copropriétaire devra verser au syndic, pour la constitution d'un fonds de réserve, en plus des provisions prévues à l'article précédent.

Ce fonds de réserve sera utilisé pour les dépenses non périodiques de la copropriété, telles que des travaux de réparation ou de rénovation, et ceci conformément aux décisions de l'assemblée générale, qui déterminera le mode de placement de ce fonds.

Ce fonds de réserve appartient à l'association des copropriétaires et ne pourra être réclamé par un copropriétaire ni lors d'une transmission d'un lot entre vifs, ni lors d'un transfert pour cause de décès. Le nouveau propriétaire sera légalement subrogé dans les droits du cédant dans ce fonds de réserve.

**Article 2.17** - Dans la mesure du possible les fonds créés par l'association des copropriétaires doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

**Article 2.18** - Les copropriétaires sont tenus de payer les soldes des charges communes ainsi que leur quote-part dans le fonds de roulement et le fonds de réserve, au plus

tard dans les 15 jours de la demande de paiement faite par le syndic de la même manière que les convocations pour l'assemblée générale, c'est-à-dire par lettre recommandée à la poste, à moins que le destinataire n'ait accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. La demande de paiement envoyée à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi est réputée régulière. La même procédure est applicable pour le paiement du supplément et de l'indemnité pour plus-value en cas de reconstruction.

Les frais de lettre recommandée à la poste, nécessaire si un copropriétaire n'a pas choisi d'autre moyen de convocation et de demande de paiement, seront à charge du copropriétaire auquel elles seront adressées.

A défaut de satisfaire aux prescriptions du présent article un intérêt sera de plein droit dû, au taux de l'intérêt légal, et ceci à partir de la fin du délai de deux semaines jusqu'à la date du paiement réel.

De plus une indemnité forfaitaire de deux pour cent par mois complet de retard sera due pour couvrir les frais de recouvrement et de gestion, calculée sur la somme non payée, à partir de la fin du délai de deux semaines suivant une mise en demeure par lettre recommandée, jusqu'au moment du paiement intégral, et ce avec un minimum de vingt-cinq euros par mois. Si la mise en demeure par lettre recommandée est adressée pendant les mois de juillet et d'août, l'indemnité ne sera due qu'à partir du 15 septembre suivant.

Le montant de l'indemnité forfaitaire sera utilisé, par priorité, au paiement des frais réels de recouvrement. L'éventuel solde sera versé dans le fonds de réserve.

Si nécessaire le syndic procédera au recouvrement judiciaire.

### CHAPITRE 3. - ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

#### Section 1. - Assemblée générale

**Article 3.1.1** - Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses **délibérations**. Elle est le pouvoir suprême de gérance du bâtiment, pour autant qu'il s'agisse d'intérêts communs.

Les résolutions de l'assemblée générale sur les points mentionnés à l'ordre du jour lient tous les copropriétaires, même ceux qui n'étaient pas présents ni représentés.

**Article 3.1.2** - L'assemblée générale nomme à la majorité absolue, pour une durée qu'elle détermine, son **président** parmi les copropriétaires. Le président est rééligible. L'assemblée générale peut le révoquer à tout moment.

A l'ouverture de la séance l'assemblée générale élit un **secrétaire** pour la durée de la séance.

**Article 3.1.3** - L'assemblée générale est **valablement constituée**:

- a) lorsque tous les copropriétaires sont présents ou représentés;
- b) lorsque tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués au moins quinze jours avant la date de l'assemblée, sauf dans les cas d'urgence, et qu'au début de l'assemblée la moitié des copropriétaires, représentant la moitié des quotes-parts dans les parties communes, sont présents ou représentés, ou du moins des copropriétaires représentant les trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun de ces 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.

En outre les copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit, toutes décisions relevant des compétences de l'assemblée, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique.

**Article 3.1.4** - L'assemblée générale annuelle se tiendra chaque année pendant la **deuxième quinzaine du mois de mars**, au jour, à l'heure et au lieu déterminé par le syndic ou par celui qui en exercera les fonctions. La réunion se tiendra de préférence toujours au même endroit.

**Article 3.1.5** - Le syndic convoque une **assemblée générale extraordinaire** chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

En outre le syndic a l'obligation de tenir une assemblée générale extraordinaire, sur requête, mentionnant l'ordre du jour proposé, d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-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.

**Article 3.1.6** - 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. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites de copropriétaires et le cas échéant du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant la date de la réunion. Toutefois, si ces propositions ne peuvent être inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée, pour cause de réception tardive, elles le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de convocation. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

**Article 3.1.7** - L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les points clairement portés à l'**ordre du jour**. Cependant il est loisible aux membres de l'assemblée d'avoir un échange de vues sur toutes autres questions, sans qu'à ce sujet une décision valable puisse être prise.

**Article 3.1.8** - L'assemblée générale délibère selon les **règles habituelles** qui régissent les assemblées délibérantes.

**Article 3.1.9** - En cas d'aliénation d'un lot entre vifs ou de transmission pour cause de décès, le nouveau propriétaire n'a le droit de faire partie de l'assemblée générale qu'à partir de la notification du **transfert de propriété** au syndic.

**Article 3.1.10** - Chaque copropriétaire dispose d'un **nombre de voix** correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Des époux et des copropriétaires cohabitants peuvent tous deux assister à l'assemblée générale, mais ils ne peuvent émettre qu'un seul vote.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote, sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 pourcent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.



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.

**Article 3.1.11** - Un copropriétaire peut se faire représenter par un **mandataire**, copropriétaire ou non. Le syndic ne peut être mandataire.

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

Les procurations seront annexées au procès-verbal de la réunion. L'assemblée générale peut imposer pour l'avenir un texte précis pour les procurations.

Les copropriétaires légalement ou judiciairement incapables et les personnes morales seront de plein droit représentés par leur représentant légal ou statutaire.

Un copropriétaire ne peut se faire assister par un conseil ou un expert qu'après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation d'un 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 3.1.12** - Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la **majorité absolue des voix** des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf les cas où la loi ou le présent règlement exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité. L'ordre du jour indique pour quelles décisions une majorité qualifiée ou l'unanimité est exigée.

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

**Article 3.1.13** - L'assemblée générale décide à la **majorité qualifiée**, dont le calcul s'effectue sur l'ensemble des voix émises des copropriétaires présents et représentés au moment du vote:

- 1) à la majorité des trois quarts des voix:
  - a) de toute modification des statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
  - b) de tous travaux affectant les parties communes à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
  - c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, ainsi que des missions et délégations faites à ce conseil;
  - d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, à l'exception des actes conservatoires et des actes d'administration provisoire;

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

2) à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

a) de toute autre modification au présent règlement, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble;

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

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

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

f) de la modification des statuts en fonction de la création d'associations partielles ayant la personnalité juridique;

g) de la création et de la suppression d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique.

Pour le calcul de la majorité les votes blancs et les abstentions sont comptés avec les votes négatifs.

**Article 3.1.14** - Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires:

a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété;

b) sur toute décision de reconstruction totale de l'immeuble;

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

Le quorum de présence ou de représentation pour de telles décisions est donc nécessairement de l'ensemble des copropriétaires.

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

**Article 3.1.15** - 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 et par tous les copropriétaires et mandataires encore présents à ce moment.

Une liste des présences est tenue et déclarée conforme par le président.

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

Le registre des procès-verbaux et le texte coordonné du règlement d'ordre intérieur doivent être conservés et peuvent être consultés au siège de l'association des copropriétaires. Les comptes et les pièces justificatives, le livre de gérance et tous les autres documents constituant les archives de l'immeuble, sont conservés par le syndic au lieu indiqué

par l'assemblée générale et peuvent y être consultés gratuitement par toute personne concernée.

### Section 2. - le syndic

**Article 3.2.1** - L'assemblée générale **nomme** un syndic, copropriétaire ou non, pour une durée de trois ans au maximum, renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. L'assemblée détermine le cas échéant sa rémunération.

Le promoteur exercera les fonctions de syndic jusqu'à la première assemblée générale.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut lui adjoindre un administrateur provisoire, pour une durée déterminée ou à des fins précises, qu'elle détermine.

**Article 3.2.2** - Un extrait de l'acte portant nomination du syndic doit être **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. Cet extrait indique tous les renseignements requis par la loi.

**Article 3.2.2** - Le syndic est chargé de l'entretien et de la surveillance de l'immeuble. Il a entre autres pour **mission**:

- a) de surveiller l'ensemble de l'immeuble, de veiller à l'entretien régulier des parties communes et d'assurer le bon fonctionnement des services communs;
- b) de convoquer l'assemblée générale et d'en consigner les décisions au registre prévu à cet effet;
- c) d'exécuter ou de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale; de signer tous documents au nom de l'association des copropriétaires en exécution de ces décisions;
- d) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment de faire exécuter les travaux de réparation urgents des parties communes;
- e) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de souscrire des prêts moyennant l'autorisation de l'assemblée générale;
- f) de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes conformément au présent règlement, de payer les dettes communes et d'encaisser les cotisations et les revenus communs; de signer toute quittance du chef d'indemnités revenant à l'association des copropriétaires;
- g) de garder les archives de l'immeuble, entre autres le règlement d'ordre intérieur, les procès-verbaux des réunions et le livre de gérance; d'en délivrer des copies conformes à qui de droit, à l'exception des actes authentiques; 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 par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;
- h) de tenter de résoudre les différends concernant les parties communes qui opposeraient des copropriétaires entre eux ou à des tiers, de faire rapport à l'assemblée générale et en cas d'urgence de prendre toutes mesures conservatoires.
- i) de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes; d'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;

j) d'adresser au notaire les renseignements prévus par la loi, en cas de cession d'un lot privatif de l'immeuble;

k) de communiquer à toute personne qui habite l'immeuble ou l'utilise en vertu d'un droit réel ou d'un droit personnel, mais qui ne dispose pas d'un droit de vote à l'assemblée générale, au moins une semaine à l'avance par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble, la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses questions et remarques au sujet des parties communes; de les transmettre à l'assemblée s'ils concernent les copropriétaires;

l) de représenter l'association des copropriétaires lors de la passation de l'acte authentique qui constate la modification des statuts de l'immeuble, décidée par l'assemblée générale;

m) de conserver le dossier d'intervention ultérieure des parties communes de l'immeuble, le faire compléter chaque fois que des travaux sont exécutés aux parties communes et le communiquer à qui de droit;

n) de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance;

o) de présenter, pour la mise en concurrence, une pluralité de devis établis sur base d'un cahier de charges préalablement élaboré;

p) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

q) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic ou les personnes physiques ou morales qui ont un lien avec lui, ainsi qu'il est précisé à l'article 577-8, § 4, 15° du code civil;

r) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer à l'assemblée générale des copropriétaires et de transmettre, à leur première demande, aux copropriétaires et au notaire, les noms, adresses, quotités et référence des lots des autres copropriétaires;

s) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire précise et détaillée selon 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, les créances et les dettes des copropriétaires;

t) de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, à soumettre à l'assemblée générale;

u) de veiller à ce qu'une traduction en Français d'un document émanant de l'association des copropriétaires qui serait établi dans une autre langue, soit mis à la disposition d'un copropriétaire qui en fait la demande dans un délai raisonnable;

v) de transmettre, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, à son successeur ou à défaut de successeur au président de l'assemblée générale, l'ensemble du dossier de gestion de l'immeuble, 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.

**Article 3.2.3** - Sauf autorisation expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut s'engager pour un délai qui excède la durée de son mandat.

Le syndic ne peut déléguer ses pouvoirs que pour une durée limitée ou à des fins précises, moyennant l'autorisation préalable de l'assemblée générale.

**Article 3.2.4** - En cas d'absence ou de défaillance du syndic et le cas échéant de son mandataire ou du **syndic provisoire**, la fonction de syndic sera assumée par le copropriétaire qui possède le plus de quotes-parts dans les parties communes et en cas d'égalité, par le plus âgé d'entre eux.

**Article 3.2.5** - Le syndic assiste à l'**assemblée générale**, mais sans droit de vote, s'il n'est pas copropriétaire.

**Article 3.2.6** - Chaque copropriétaire informe sans délai le syndic de ses **changements d'adresse**.

### Section 3. - le conseil de copropriété

**Article 3.3.1** - Si l'assemblée générale décide de la création d'un conseil de copropriété, celui-ci sera exclusivement **composé** de copropriétaires désignés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est présidé par le président de l'assemblée générale.

**Article 3.3.2** - Le conseil de copropriété se réunit valablement dès que la majorité de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents.

**Article 3.3.3** - Le conseil de copropriété a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des pouvoirs accordés au commissaire aux comptes.

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

Le conseil de gérance veille à ce que les dépenses communes soient limitées autant que possible, sans pour autant gêner le cours normal des choses.

**Article 3.3.4** - Le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou **délégation** sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité qualifiée. Cette mission ou délégation ne peut porter que sur les actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

**Article 3.3.5** - Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un **rapport** semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

### Section 4. - le commissaire aux comptes

**Article 3.4.1** - L'assemblée générale ordinaire **désigne** un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, qui vérifie les comptes de l'année sociale en cours au moment de sa désignation et fait rapport à l'assemblée générale suivante.

**Article 3.4.2** - Le syndic est tenu de présenter au commissaire aux comptes, à sa première demande, tous les **documents** nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

## CHAPITRE 4. - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION

**Article 4.1** - Si l'association principale de l'ensemble immobilier n'a pas souscrit de police d'assurance pour l'ensemble immobilier, le syndic souscrira, après autorisation de l'assemblée générale, une **assurance collective** pour le bâtiment de l'association partielle, tant pour les parties communes que pour les parties privatives. La police couvrira les risques d'incendie, de foudre, d'explosions, de dégâts par les eaux, d'accidents causés par l'électricité, de crash d'avions, de dégâts causés par les tempêtes, les recours éventuels des tiers et le chômage immobilier, ainsi que les risques complémentaires que l'assemblée

générale décidera de couvrir en précisant les montants et la compagnie d'assurance choisie. Des polices d'assurances supplémentaires pourront être souscrites chaque fois que la responsabilité des copropriétaires pourra être invoquée notamment pour les accidents de travail du personnel d'entretien, pour l'état du bâtiment et de l'usage de l'ascenseur.

Les premières polices sont souscrites dès l'apparition des risques, par le promoteur. Celui qui devient copropriétaire doit reprendre sa part dans ces polices collectives.

Chaque copropriétaire a droit à une copie délivrée par le syndic des polices et de leurs annexes.

**Article 4.2** - La **surprime** due pour raisons personnelles par un ou plusieurs copropriétaires, comme par exemple pour le personnel qu'il emploie personnellement ou en raison de sa profession ou de celle de l'usager, sera exclusivement supportée par le copropriétaire concerné.

**Article 4.3** - Un copropriétaire qui exécute dans son lot des travaux particuliers d'amélioration peut assurer à ses frais la plus-value de son lot par une police séparée.

Le copropriétaire qui estime que l'assemblée générale a sous-estimé les montants des polices collectives, peut conclure une **assurance complémentaire** à ses frais.

Dans les deux cas, le copropriétaire assuré pourra percevoir personnellement les indemnités qui seront versées du chef de ces polices individuelles, même si ces polices ont été conclues avec la même compagnie d'assurance que les polices collectives.

**Article 4.4** - Chaque copropriétaire doit obliger ses **locataires ou usagers** à souscrire des polices d'assurance semblables, en ce qui concerne les biens tant mobiliers qu'immobiliers, en ce dernier cas pour couvrir leur responsabilité comme locataires ou usagers.

Si un copropriétaire, un locataire ou un usager omet de souscrire telles polices ou d'en payer les primes, l'assemblée générale peut décider de souscrire ces polices aux frais du copropriétaire défaillant qui de plus est tenu pour ses locataires ou usagers.

**Article 4.5** - Les copropriétaires sont obligés d'assurer individuellement leurs **meubles** et autres biens mobiliers pour un montant suffisant contre les risques d'incendie, le recours des voisins, les dégâts des eaux causés par leurs installations et les autres risques habituels. Ils seront obligés de prouver l'existence de la police ainsi que le paiement des primes, à la première demande du syndic.

**Article 4.6** - En cas de **sinistre**, l'assemblée générale désigne l'institution financière où les indemnités seront placées et le mode d'investissement, dans le cas d'utilisation différée de ces indemnités.

**Article 4.7** - L'**utilisation des indemnités** est fixée comme suit:

a) si l'assemblée générale décide à la majorité qualifiée, en cas de sinistre partiel, et à l'unanimité, en cas de sinistre total, de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou la remise en état de la partie endommagée, l'indemnité doit servir à remettre les lieux endommagés dans leur état initial.

Si l'indemnité est insuffisante pour ces travaux, le supplément sera supporté par le fonds de réserve ou par tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, même s'il s'agit de dégâts à des propriétés immobilières privatives.

Ce supplément est payable dans les trois mois de la date de l'assemblée générale qui fixe le montant de ce supplément, sauf si l'assemblée générale prévoit un plus long délai ou le paiement par tranches. A l'échéance de ce délai et jusqu'au jour du paiement effectif, des intérêts sont dus de plein droit au tarif des intérêts légaux.

Si la reconstruction ou la réparation donne une plus-value à certains lots privés, une somme égale à la plus-value dont bénéficient les copropriétaires concernés devra être payée par eux à l'association des copropriétaires. Cette somme ne pourra jamais dépasser le montant dépensé pour réaliser cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera versé dans le fonds de réserve.

b) Dans le cas où, selon le cas, la majorité qualifiée ou l'unanimité n'est pas obtenue, l'association partielle est mise en liquidation et il est procédé au partage, après vente de l'immeuble sinistré. Chaque copropriétaire reçoit alors une partie des fonds, proportionnellement à ses quotes-parts dans les parties communes.

#### CHAPITRE 5. LIQUIDATION DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**Article 5.1** - L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

**Article 5.2** - L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires lorsqu'elle est devenue sans objet, par exemple lorsque les copropriétaires ne s'entendent pas sur la réparation ou la reconstruction de l'immeuble sinistré, lorsqu'ils décident de procéder à la démolition de l'immeuble ou lorsqu'il est devenu inhabitable par suite de ruine. Cette décision doit être prise à l'unanimité et être constatée par acte authentique.

**Article 5.3** - L'association des copropriétaires peut être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état de justes motifs, et notamment lorsque les copropriétaires ne s'entendent pas sur la réparation ou la reconstruction du bâtiment sinistré ni sur la dissolution de l'association.

**Article 5.4** - Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1, et 57 du code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

#### CHAPITRE 6. - DISPOSITIONS DIVERSES

**Article 6.1 Compétence** - Pour tous les litiges concernant directement ou indirectement la copropriété, ses statuts et règlements, nés entre l'association des copropriétaires, les copropriétaires eux-mêmes, le syndic et les locataires et usagers de l'immeuble, seuls la justice de paix du deuxième canton de Liège et les tribunaux de Liège seront compétents.

**Article 6.2 Langue** - En principe tous les documents relatifs à la copropriété, émanant de l'association des copropriétaires, sont établis en Français. Si un tel document était établi en une autre langue, un copropriétaire aurait le droit de demander une traduction en Français aux frais de la copropriété.

#### TITRE II.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Ce règlement d'ordre intérieur, qui règle la jouissance et l'usage de l'immeuble et les particularités de la vie en communauté, est obligatoire pour les copropriétaires, les habitants et les usagers de l'immeuble, conformément à l'article 577-10, § 4, du code civil. Ce règlement peut être modifié par acte sous seing privé.

Le texte coordonné de ce règlement peut être consulté gratuitement par toute personne concernée, aux soins du syndic, au siège de l'association des copropriétaires.

**Article 1 - Entretien.** Seul le syndic est compétent pour donner des instructions au personnel ou aux firmes d'entretien, dont le salaire ou les factures sont payés par lui pour compte de l'association des copropriétaires.

Ils doivent entretenir et nettoyer tout ce qui constitue les parties communes et notamment les locaux et escaliers communs, le trottoir, le hall d'entrée, l'ascenseur, les paliers et corridors, l'accès et les espaces communs des emplacements de parking.

**Article 2 - Aspect extérieur.** Les copropriétaires et les locataires et usagers ne pourront pendre ou placer aux portes, fenêtres et balustrades des balcons et terrasses, ni enseigne, ni réclame, ni linge ni autres objets tels que brosses, seaux et outils.

**Article 3 - Liberté d'accès.** Les parties communes, telles que les locaux et escaliers communs, le hall d'entrée, l'ascenseur, les paliers et corridors, l'accès et les espaces communs des emplacements de parking, doivent en tout temps être maintenus libres. Aucun véhicule ni objet ne peut y être placé ou suspendu.

Les vélos, vélos-moteurs et voitures d'enfant doivent être placés dans les lots privés.

Les sacs-poubelles ou conteneurs d'immondices seront placés dans le local commun situé à gauche immédiatement avant l'entrée commune du garage au sous-sol.

**Article 4 - Travaux ménagers.** Les tapis, couvertures, nappes et autres objets ne peuvent être secoués ou battus qu'aux endroits et le cas échéant à l'heure fixés par l'assemblée générale. Aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, de literie, d'habits et de meubles et le cirage de chaussures, ne pourra être exécuté sur les paliers, dans les couloirs, le hall d'entrée et l'accès aux emplacements de parking.

**Article 5 - Ordures.** Les ordures à odeur pénétrante devront être enrobées de plastique, avant d'être déposées dans les sacs poubelle. Les copropriétaires, les locataires et usagers de l'immeuble devront déposer leurs déchets dans les sacs prescrits à cet usage par les autorités et les garder dans leur lot, à moins que l'assemblée générale ne désigne un autre endroit. A cet effet chaque copropriétaire, locataire et usager doit mettre lui-même ses sacs poubelle sur le trottoir les jours prévus pour le ramassage des ordures, ou les amener au parc de conteneurs prévu à cet effet.

**Article 6 - Animaux domestiques.** Les copropriétaires, locataires et usagers sont autorisés, à titre de pure tolérance, à tenir dans l'immeuble des animaux domestiques non gênants tels que des chiens, des chats et des oiseaux. Si l'animal toléré s'avère à l'expérience source de dérangement par émission de bruits, d'odeurs ou autrement, l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix et sans devoir fournir une preuve quelconque du dérangement, pourra annuler l'autorisation.

**Article 7 - Tranquillité et moralité.** Les copropriétaires, les locataires et les usagers devront en permanence habiter et utiliser l'immeuble d'une manière conforme au concept juridique *en bon père de famille*. Ils devront veiller à ce que la tranquillité ne soit à aucun moment troublée par leur fait et par celui des membres de leur famille, des personnes à leur service et de leurs visiteurs.

Aucun bruit anormal ne peut être produit. L'intensité sonore des installations audio de toute nature doit être réglée de telle sorte que le fonctionnement de ces appareils n'incommode pas les autres usagers. Entre 22 heures et 7 heures tout bruit pouvant être entendu dans les autres appartements est interdit. L'assemblée générale peut fixer des normes précises à ce sujet.

Les copropriétaires, les locataires et les usagers doivent respecter scrupuleusement les règlements de police et autres.

**Article 8 - Usage.** Les appartements ne peuvent être habités que par les membres d'une seule famille, par deux co-habitants et leur famille, par les personnes à leur service et par leurs visiteurs, ces derniers pour un temps limité.

Il est interdit de louer ou de sous-louer une partie de l'appartement, ni d'en accorder partiellement un commodat, sauf au profit du copropriétaire ou du locataire d'une



autre partie du bâtiment ou au profit d'une société dont le copropriétaire est actionnaire principal.

**Article 9 - Publicité.** Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, entre autres par des inscriptions et enseignes mises aux portes, fenêtres et balustrades des balcons et terrasses et murs extérieurs, dans les hall d'entrée, cages d'escalier, couloirs, ascenseur et entrée des emplacements de parking, sauf pour la vente ou la location d'un lot. Il est cependant permis d'apposer sur la porte d'entrée privée des appartements ainsi qu'aux entrées principales du bâtiment, une plaque nominative conforme aux directives de l'assemblée générale, indiquant les heures de visite.

**Article 10 - Produits nuisibles.** Aucune matière dangereuse, inflammable, malsaine ou insalubre ne peut être entreposée dans le bâtiment. Si un copropriétaire, un locataire ou un usager se trouvait contraint par force majeure de faire usage d'un appareil à mazout, gaz ou essence, il ne pourra entreposer plus de vingt litres de réserve. Il sera tenu de prendre les précautions nécessaires afin d'éviter que ces combustibles et le fonctionnement de ces appareils ou brûleurs ne dégagent des odeurs désagréables.

**Article 11 - Conciergerie.** Aucun concierge n'est prévu dans l'immeuble.

L'assemblée générale peut décider à la majorité qualifiée d'organiser une conciergerie, d'acheter, louer, aménager ou ériger les locaux nécessaires et d'en répartir les charges.

Les modalités d'engagement du concierge, sa mission et son salaire, seront déterminés par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

**Article 12 - Baux.** Toute convention qui accordera des droits personnels sur des lots privatifs de l'immeuble, et notamment les baux, doivent contenir la déclaration que les intéressés ont été informés de l'existence du texte coordonné du règlement d'ordre intérieur et du lieu où ils peuvent être consultés, ainsi que l'engagement de respecter ce règlement et ces décisions.

Fait à Louvain, à la date de l'acte de base.

