

2070083-4

ANNEXE II aux statuts de l'indivision principale (Rocourt), Rue d'Alleur, 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 principale des copropriétaires dans 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 destination.

Article 1.2 - Les **emplacements de parking** disposent d'un espace de manoeuvre et d'accès. Il est interdit de s'y garer ou d'y déployer des a
Il est interdit d'ériger des constructions si

Article 1.3 - Il est interdit de se garer, de déployer des objets qui gênerai e n accès sur les voiries et chemins communs.

Article 1.4 - L'assemblée générale des copropriétaires des emplacements de parking communs, par exemple en réservant certains emplacements aux personnes handicapées ou à certains services, tels que les services aux personnes âgées, ou en autorisant sous certaines conditions de réserver temporairement les emplacements aux invités d'un ou plusieurs invités privées.

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 à tous les copropriétaires;

b) charges communes particulières qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien munes.

Article 2.2 -Sont considérées comme charges communes générales:

a) les frais d'entretien, de réparation et d'lisées par tous les copropriétaires, en ce com jardins, voiries et accès, 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 mc

b) les frais des services communs utilisés par tous les copropriétaires;

c) les frais d'administration, le salaire d d'assurance du syndic non rémunéré, les nfournit dance;

- d) le cas échéant, la rémunération du commissaire aux comptes professionnel;
- e) les primes d'assurance des choses communes et la responsabilité civile des copropriétaires;
- f) les indemnités dues par les copropriétaires et la responsabilité civile du chef des parties communes, sans préjudice du recours contre le copropriétaire ou le tiers responsable;
- g) les impôts et taxes relatifs à la propriété qui ne sont pas réclamés directement aux copropriétaires;
- h) les frais de traduction en Français d'un document copropriétaires qui serait établi dans une autre langue;
- i) en général toutes les charges qui ne sont pas considérées comme charges communes particulières par le présent règlement ou en vertu de la loi 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'infrastructure, 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 décision acceptée à la majorité qualifiée des voix.

Article 2.6 - Si l'assemblée générale autorise le 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 événement à l'association des copropriétaires, les indemnités occasionnées à la copropriété, bien que de nature délicate, seront supportées par le copropriétaire concerné.

Article 2.7 - Si l'exercice d'une profession autorisée provoquait un dérangement ou des dépenses supplémentaires, telles qu'un usage excessif de la voirie et des parkings communs et l'encrassement de l'infrastructure, l'assemblée générale, après motivation et statuant à la majorité absolue des voix, décidera que ce copropriétaire paiera à l'association des copropriétaires une somme forfaitaire en plus de sa participation normale dans les charges communes.

Article 2.8 - Le copropriétaire dont la demande en justice l'opposant à l'association des copropriétaires est déclarée infondée 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 et déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux hono-

raires 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 mi priétaires.

Article 2.9 - Le cas échéant, pour l'éclaircissement des comptes communs ds est prévu, dont la consommation sera une charge commune générale.

Le compteur sera placé dans le local prévu à cette fin dans le bâtiment bloc A dénommé *Résidence les Eglantiers*.

Article 2.10 - 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 écoulements d'eau ou autres tuyaux, 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 2.11 - Si l'assemblée générale décide de travaux de procc à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires, ces coûts de l'exécution de ces travaux entre les cc

Afin d'en garantir l'usage, l'entretien des jardins communs sera assuré par la firme qui sera chargée de l'entretien des jardins communs. Toutefois les coûts de l'entretien des jardins communs sera porté en compte au propriétaire de l'appartement conce

Article 2.12 - 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 2.13 - 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 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 2.14 - Dans la mesure du possible les fonds créés par l'association propriétaires 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 2.15 - 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 à dire par lettre recommandée à la générale, poste, à moins que le destinataire n'ait accepté écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. La demande de paiement envoyée à la dernière adresse connue d'habitude. 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, choisi d'autre moyen de convocation et de demande de paiement au propriétaire 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 COPROP

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 gestion 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 ~~secrétaire~~ ~~posant~~ ~~durée~~ ~~de~~ ~~général~~ g é n é r
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 l'assemblée la ~~métaires, représentant la moitié des~~ ~~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 des décisions relevant des compétences de l'assemblée 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 d'ordinaire 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.

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 de l'assemblée ainsi que l'ordre du jour avec les points à l'ordre du jour relevant de la compétence du conseil de copropriété, et la date de la réunion. Toutefois, si ces propositions ne sont pas adoptées à l'assemblée, pour cause de réception tardive, elle est reportée à 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, 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 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'est pas supérieur au total des voix affectées à l'ensemble des lots.

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, 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'usage ou d'habitation, le droit de participation est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant per à la désignation d'un mandataire, l'autre n'assiste pas à l'assemblée générale. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents propres aux copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au 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) des missions et délégations faites au conseil de copropriété;

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, à l'exception des actes conservatoires;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution d'actes 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 personnalité juridique;

g) de la création et de la suppression d'associations de copropriétaires.

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 l'initiative du syndic ou d'un copropriétaire, décide de modifier la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. S'il est décidé de modifier la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée à la 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 les copropriétaires et les mandataires en tant que coresponsables présents à ce moment.

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

Endéans les 30 jours suivant l'assemblée générale dans le registre des procès-verbaux et les transmet aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire 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 gestion 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 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.

L'assemblée générale peut toujours révoquer l'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, 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 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 de l'association des copropriétaires;

g) de garder les archives de l'immeuble, en particulier, les procès-verbaux des réunions et le livre de gestion; de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations relatives à l'immeuble;

copropriété, de toutes les manières définies par l'ass
un site Internet;

h) de tenter de résoudre les différends concernant les parties communes qui oppo-
seraient 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 ges-
tion des affaires communes; d'introduire toute
qui concerne les parties communes, à charge d'éc
nérale 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,
ler 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 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'im-
meuble, le faire compléter chaque fois que des travaux sont exécutés aux parties com-
munes et le communiquer à qui de droit;

n) de souscrire une assurance responsabilité
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 ordin
trats de fournitures régulières;

q) de solliciter l'autorisation générale pour toute évènement de
tion entre l'association des copropriétaires et
rales qui ont un lien avec lui-8, § 4, 115 du code de civil; il est

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

s) de tenir les comptes de l'association des copri
cise et détaillée selon le plan comptable minimum normalisé;

t) de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de
maintenance, de fonctionnements des parties communes et d'équipement
ments communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget
naires prévisibles, à soumettre à l'assemblée gé

u) de veiller à ce que l'association des copropriétaires qui serait établi dans une autre langue, soit mis à la dis-
position d'un copropriétaire raisonnable; fait la dema

v) de transmettre, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, à son
successeur ou à défaut de successeur au présiden

dossier de gestion de l'immeuble, y compris la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a trouvé 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 - Le conseil de copropriété est 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 gestion 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 générale prise à la majorité qualifiée. Cette mission ou délégation ne peut porter que sur les actes expressement prévus 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 désigne un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, qui vérifie les comptes au moment de sa désignation et fait rapport à l'assemblée générale.

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 - Le syndic souscrit, après autorisation de l'assemblée générale, une assurance collective pour ensemble immobilier, 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 et pour l'état de la voirie.

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 4.6 - En cas de sinistre, l'indemnité est remise à l'association partielle du bâtiment qui a subi le sinistre. Si plusieurs bâtiments sont sinistrés, l'indemnité est répartie entre les associations partielles au prorata de leur part dans le bâtiment sinistré.

Article 4.7 - Dans le cas où l'association partielle de réparation ou de reconstruction, que l'association partielle de réparation ou de reconstruction est mise en vente, le nouveau propriétaire du bâtiment sinistré sera copropriétaire de l'association principale de réparation ou de reconstruction du bâtiment sinistré. Le montant de sa quote-part sera déterminé par le rapport de sa part dans le bâtiment sinistré sur le total de quotes-parts des associations partielles de réparation ou de reconstruction du bâtiment sinistré.

CHAPITRE 5. LIQUIDATION DE L'ASSOCIATION D'ASSURANCE ET DE RECONSTRUCTION

Article 5.1 - L'association des copropriétaires de plein droit dès que s'est terminée la reconstruction de l'immeuble est dissoute. Elle ne peut être reconstruite. Elle ne peut être reconstruite même totale de l'immeuble n'entraîne pas la dissolution de l'association.

Article 5.2 - L'assemblée générale peut dissoudre l'association de plein droit dès que s'est terminée la reconstruction de l'immeuble lorsqu'elle est devenue sans objet, esprime son vœu de reconstruire l'immeuble ou lorsqu'elle est devenue sans objet, esprime son vœu de reconstruire l'immeuble pas sur la réparation ou la reconstruction de l'immeuble.

procéder à la démolition de l'immeuble ou lors c
ruine. Cette décision doit être constatée par acte authentique, unanin

Article 5.3 - L'association des copropriétaires peut
demande de tout intéressé pouvant faire état de justes motifs, et notamment lorsque les
copropriétaires ne s'opposent pas à la déconstruction du bâtiment sinis- répara
tré 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 est 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 l'accès et les espaces communs des emplacements de parking, les emplacements de parking communs, voiries, chemins et jardins.

Article 2 - Liberté des parties communes, telles que l'accès et les espaces communs des emplacements de parking, voiries, chemins et jardins, doivent en tout temps être maintenus libres. Aucun véhicule ni objet ne peut y être placé.

Article 3 - 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 emplacements de parking, voiries, chemins et jardins.

Article 4 - 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 5 - Tranquillité et moralité. Les copropriétaires, les locataires et les usagers devront en permanence utiliser les emplacements de parking, voiries, chemins et jar-

dins 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 bâtiments est interdit. L'assemblée générale peut fixer des normes précises à ce sujet.

Les chiens doivent être tenus en laisse dans le parc. Les déjections canines doivent être immédiatement enlevées par le propriétaire.

Les copropriétaires, les locataires et les usagers doivent respecter scrupuleusement les règlements de police et autres qui seront applicables dans le parc.

Article 6 -Publicité. Il est interdit de faire de la publicité dans les emplacements de parking, voiries, chemins et jardins, entre autres par des inscriptions et enseignes.

Article 7 -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.

