

Résidence TRIANON
Avneue Peltzer 33/520
4800 Verviers

Verviers, le 29/05/2024

Etude Angenot François
Rue Xhonneux 32
4840 Welkenraedt

Concerne : XXXXXXXXXX

1° Fonds roulement 300,00€/mensuel

Fonds de réserve 565,08€ (exercice 2022/2023)

2° Néant

3° Appel de fonds de 120€/an destiné à approvisionner le fonds de réserve

4° Néant

5°,6° Voir documents annexés (PV AG 2021-2022-2023, derniers bilan et décompte charge 2022-2023, 2023-2024 en cours d'établissement)

N° certificat PEB Immeuble 2022081011598

Il n'existe pas de citerne à Mazout dans l'immeuble.

La chaudière étant dans un état critique demandant son remplacement, un devis de 37227,48€ HTVA a été accepté ce jour par le comité de gérance et moi-même, ce montant fera l'objet d'un appel de fonds à venir prochainement. Ce montant sera soumis à une TVA de 6% et réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs quotités, in casu 455/10000^{ème}.

= 1795.48€

Veillez agréer, Maître Angenot, mes meilleurs sentiments.

HARTMAN Robin
Syndic/Gérant

RESIDENCE TRIANON 2022-2023 récapitulatif par appartement

| | quot. Lot | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9A | 9B | 10 | 11 | 12 | |
|--------|-----------|----------|----------|---------|----------|--------|---------|--------|---------|--------|--------|----------|-----------|----------|----------|
| A | 1 | 455 | 1238,4 | 308,69 | 179,01 | 595,84 | 271,42 | 185,21 | 84 | 261,85 | 43,09 | 39,14 | 3206,65 | -2820 | 386,65 |
| | 2 | 440 | 1173,01 | 397,4 | 173,1 | 576,2 | 262,47 | 179,11 | 84 | 253,22 | 41,67 | 37,85 | 3178,03 | -4999,44 | -1821,41 |
| | 3 | 455 | 1361,87 | 205,71 | 179,01 | 595,84 | 271,42 | 185,21 | 84 | 261,85 | 43,09 | 39,14 | 3227,14 | -2100 | 1127,14 |
| | 4 | 440 | 779,5 | 500,6 | 173,1 | 576,2 | 262,47 | 179,11 | 84 | 253,22 | 41,67 | 37,85 | 2887,72 | -3900 | -1012,28 |
| | 5 | 440 | 823,7 | 300,97 | 173,1 | 576,2 | 262,47 | 179,11 | 84 | 253,22 | 41,67 | 37,85 | 2732,29 | -4400 | -1667,71 |
| B | 1 | 550 | 609,57 | 290,81 | 216,38 | 720,25 | 328,09 | 223,87 | 84 | 316,52 | 52,09 | 47,31 | 2888,89 | -3800 | -911,11 |
| | 2 | 520 | 849,32 | 650,54 | 204,58 | 680,96 | 310,2 | 211,67 | 84 | 299,26 | 49,25 | 44,74 | 3384,52 | -2940 | 444,52 |
| | 3 | 520 | 830,76 | 499,98 | 204,58 | 680,96 | 310,2 | 211,67 | 84 | 299,26 | 49,25 | 44,74 | 3215,4 | -4960 | -1744,6 |
| | 4 | 520 | 1067,4 | 311,55 | 204,58 | 680,96 | 310,2 | 211,67 | 84 | 299,26 | 49,25 | 44,74 | 3263,61 | -3600 | -336,39 |
| | 5 | 560 | 1829,15 | 1155,84 | 220,31 | 733,35 | 334,06 | 227,94 | 84 | 322,28 | 53,04 | 48,17 | 5008,14 | -4950 | 58,14 |
| C | 1 | 440 | 4492,5 | 1460,98 | 173,1 | 576,2 | 262,47 | 179,11 | 84 | 253,22 | 41,67 | 37,85 | 7561,1 | -3300 | 4261,1 |
| | 2 | 440 | 377,78 | 238 | 173,1 | 576,2 | 262,47 | 179,11 | 84 | 253,22 | 41,67 | 37,85 | 2223,4 | -2800 | -576,6 |
| | 3 | 470 | 607,06 | 174,45 | 184,91 | 615,5 | 280,37 | 191,32 | 84 | 270,48 | 44,52 | 40,43 | 2493,04 | -4300 | -1806,96 |
| | 4 | 440 | 519,88 | 718,88 | 173,1 | 576,2 | 262,47 | 179,11 | 84 | 253,22 | 41,67 | 37,85 | 2846,38 | -3450 | -603,62 |
| | 5 | 440 | 803,44 | 746,89 | 173,1 | 576,2 | 262,47 | 179,11 | 0 | 253,22 | 41,67 | 37,85 | 3073,95 | -5000 | -1926,05 |
| D | 1 | 535 | 578,05 | 875,8 | 210,48 | 700,62 | 319,14 | 217,78 | 84 | 307,89 | 50,67 | 46,02 | 3390,45 | -5350 | -1959,55 |
| | 2 | 535 | 1043,71 | 895,3 | 210,48 | 700,62 | 319,14 | 217,78 | 84 | 307,89 | 50,67 | 46,02 | 3875,61 | -5200 | -1324,39 |
| | 3 | 520 | 634,47 | 588,94 | 204,58 | 680,96 | 310,2 | 211,67 | 84 | 299,26 | 49,25 | 44,74 | 3108,07 | -4800 | -1691,93 |
| | 4 | 520 | 439,93 | 270,97 | 204,58 | 680,96 | 310,2 | 211,67 | 84 | 299,26 | 49,25 | 44,73 | 2595,55 | -3900 | -1304,45 |
| | 5 | 520 | 5454,76 | 630,46 | 204,58 | 680,96 | 310,2 | 211,67 | 84 | 299,26 | 49,25 | 44,73 | 7969,87 | -1740,89 | 6228,98 |
| Studio | 240 | 520,79 | 610,61 | 94,41 | 314,3 | 143,17 | 97,68 | 84 | 138,13 | 22,74 | 20,65 | 2046,48 | -2820 | -773,52 | |
| | 10000 | 26035,05 | 11833,37 | 3934,17 | 13095,48 | 5965,3 | 4070,58 | 1680 | 5754,99 | 947,1 | 860,25 | 74176,29 | -81130,33 | -6954,04 | |

1 CHAUFFAGE // 2 CONSOMMATION EAU CHAUDE-FROIDE // 3 ELECTRICITE COMMUNS // 4 SERVICES // 5 ENTRETIEN EXTERIEUR // 6 ASCENSEUR // 7 GERANCE
 /// 8 ASSURANCE /// 9A DIVERS OCCUPANTS /// 9B DIVERS PROPRIETAIRES /// 10 TOTAL CHARGES /// 11 PROVISIONS VERSEES /// 12 SOLDE

| relevé aquatel exercice 2023-2024 | badges 45,72 |
|-----------------------------------|--------------|
| 48,64 | 2,08 |
| 47,04 | 2,01 |
| 48,64 | 2,08 |
| 47,04 | 2,01 |
| 47,04 | 2,01 |
| 58,8 | 2,51 |
| 55,59 | 2,38 |
| 55,59 | 2,38 |
| 55,59 | 2,38 |
| 59,87 | 2,56 |
| 47,04 | 2,01 |
| 47,04 | 2,01 |
| 50,25 | 2,15 |
| 47,04 | 2,01 |
| 47,04 | 2,01 |
| 57,2 | 2,45 |
| 57,2 | 2,45 |
| 55,59 | 2,38 |
| 55,59 | 2,38 |
| 55,59 | 2,38 |
| 25,66 | 1,09 |
| 1069,08 | 45,72 |
| 1069,08 | |

RESIDENCE TRIANON 2022-2023 récapitulatif par appartement

| | quot. Lot | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9A | 9B | 10 | 11 | 12 | |
|--------|-----------|----------|----------|---------|----------|--------|---------|--------|---------|--------|--------|----------|-----------|----------|----------|
| A | 1 | 455 | 1238,4 | 308,69 | 179,01 | 595,84 | 271,42 | 185,21 | 84 | 261,85 | 43,09 | 39,14 | 3206,65 | -2820 | 386,65 |
| | 2 | 440 | 1173,01 | 397,4 | 173,1 | 576,2 | 262,47 | 179,11 | 84 | 253,22 | 41,67 | 37,85 | 3178,03 | -4999,44 | -1821,41 |
| | 3 | 455 | 1361,87 | 205,71 | 179,01 | 595,84 | 271,42 | 185,21 | 84 | 261,85 | 43,09 | 39,14 | 3227,14 | -2100 | 1127,14 |
| | 4 | 440 | 779,5 | 500,6 | 173,1 | 576,2 | 262,47 | 179,11 | 84 | 253,22 | 41,67 | 37,85 | 2887,72 | -3900 | -1012,28 |
| | 5 | 440 | 823,7 | 300,97 | 173,1 | 576,2 | 262,47 | 179,11 | 84 | 253,22 | 41,67 | 37,85 | 2732,29 | -4400 | -1667,71 |
| B | 1 | 550 | 609,57 | 290,81 | 216,38 | 720,25 | 328,09 | 223,87 | 84 | 316,52 | 52,09 | 47,31 | 2888,89 | -3800 | -911,11 |
| | 2 | 520 | 849,32 | 650,54 | 204,58 | 680,96 | 310,2 | 211,67 | 84 | 299,26 | 49,25 | 44,74 | 3384,52 | -2940 | 444,52 |
| | 3 | 520 | 830,76 | 499,98 | 204,58 | 680,96 | 310,2 | 211,67 | 84 | 299,26 | 49,25 | 44,74 | 3215,4 | -4960 | -1744,6 |
| | 4 | 520 | 1067,4 | 311,55 | 204,58 | 680,96 | 310,2 | 211,67 | 84 | 299,26 | 49,25 | 44,74 | 3263,61 | -3600 | -336,39 |
| | 5 | 560 | 1829,15 | 1155,84 | 220,31 | 733,35 | 334,06 | 227,94 | 84 | 322,28 | 53,04 | 48,17 | 5008,14 | -4950 | 58,14 |
| C | 1 | 440 | 4492,5 | 1460,98 | 173,1 | 576,2 | 262,47 | 179,11 | 84 | 253,22 | 41,67 | 37,85 | 7561,1 | -3300 | 4261,1 |
| | 2 | 440 | 377,78 | 238 | 173,1 | 576,2 | 262,47 | 179,11 | 84 | 253,22 | 41,67 | 37,85 | 2223,4 | -2800 | -576,6 |
| | 3 | 470 | 607,06 | 174,45 | 184,91 | 615,5 | 280,37 | 191,32 | 84 | 270,48 | 44,52 | 40,43 | 2493,04 | -4300 | -1806,96 |
| | 4 | 440 | 519,88 | 718,88 | 173,1 | 576,2 | 262,47 | 179,11 | 84 | 253,22 | 41,67 | 37,85 | 2846,38 | -3450 | -603,62 |
| | 5 | 440 | 803,44 | 746,89 | 173,1 | 576,2 | 262,47 | 179,11 | 0 | 253,22 | 41,67 | 37,85 | 3073,95 | -5000 | -1926,05 |
| D | 1 | 535 | 578,05 | 875,8 | 210,48 | 700,62 | 319,14 | 217,78 | 84 | 307,89 | 50,67 | 46,02 | 3390,45 | -5350 | -1959,55 |
| | 2 | 535 | 1043,71 | 895,3 | 210,48 | 700,62 | 319,14 | 217,78 | 84 | 307,89 | 50,67 | 46,02 | 3875,61 | -5200 | -1324,39 |
| | 3 | 520 | 634,47 | 588,94 | 204,58 | 680,96 | 310,2 | 211,67 | 84 | 299,26 | 49,25 | 44,74 | 3108,07 | -4800 | -1691,93 |
| | 4 | 520 | 439,93 | 270,97 | 204,58 | 680,96 | 310,2 | 211,67 | 84 | 299,26 | 49,25 | 44,73 | 2595,55 | -3900 | -1304,45 |
| | 5 | 520 | 5454,76 | 630,46 | 204,58 | 680,96 | 310,2 | 211,67 | 84 | 299,26 | 49,25 | 44,73 | 7969,87 | -1740,89 | 6228,98 |
| Studio | 240 | 520,79 | 610,61 | 94,41 | 314,3 | 143,17 | 97,68 | 84 | 138,13 | 22,74 | 20,65 | 2046,48 | -2820 | -773,52 | |
| | 10000 | 26035,05 | 11833,37 | 3934,17 | 13095,48 | 5965,3 | 4070,58 | 1680 | 5754,99 | 947,1 | 860,25 | 74176,29 | -81130,33 | -6954,04 | |

1 CHAUFFAGE // 2 CONSOMMATION EAU CHAUDE-FROIDE // 3 ELECTRICITE COMMUNS // 4 SERVICES // 5 ENTRETIEN EXTERIEUR // 6
 ASCENSEUR // 7 GERANCE /// 8 ASSURANCE /// 9A DIVERS OCCUPANTS /// 9B DIVERS PROPRIETAIRES /// 10 TOTAL CHARGES /// 11
 PROVISIONS VERSEES /// 12 SOLDE

RESIDENCE TRIANON

Rapport de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue le 15 novembre 2021 à 20H00 place Général Jacques 15 à Verviers.

Présences : 10 copropriétaires présents
9 copropriétaires représentés
2 copropriétaires non excusés.

La quotité des copropriétaires présents et représentés est de 9290 / 10000.
Monsieur [REDACTED], scrutateur, contrôle ce quota et le confirme. L'assemblée peut donc délibérer valablement.

Nous accueillons un nouveau copropriétaire, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED].

L'assemblée examine les différents points mis à l'ordre du jour.

1/ Election annuelle du président et du conseil de copropriété.

° élection de la présidente : [REDACTED] est élue.

° élection du conseil de copropriété : [REDACTED]

ainsi que [REDACTED]

L'assemblée approuve à l'unanimité l'élection de ces membres.

2/ Approbation du PV de l'assemblée du 18 novembre 2019.

L'assemblée approuve à l'unanimité le PV de la réunion du 18 novembre 2019.

3/ Approbation des comptes des exercices 2019-2020 et 2020-2021

[REDACTED] a contrôlé les comptes 2019-2020 le 01 octobre 2020 et les comptes 2020-2021 le 4 octobre 2021 ; [REDACTED] les certifie exacts.

Suite à l'inoccupation de certains appartements le gérant s'abstient de comparer les consommations annuelles. Les coûts du gaz et de l'électricité sont ceux du contrat de 2 ans passé avec Engie ; contrat allant jusque novembre 2022.

Pas de commentaire ni de question particulière.

L'assemblée approuve à l'unanimité les comptes 2019-2020 et 2020-2021. L'assemblée donne décharge à [REDACTED]

- 4/ Travaux à réaliser + extrait réunion du Conseil de Copropriété .
[REDACTED] s, responsable société Dimelec (présent à la réunion Comité de Gérance du 20/10/21) et M [REDACTED] serrurier , (présent à cette assemblée) ont clairement expliqué le fonctionnement de l'installation VIDEOPHONIE ainsi que répondu aux diverses questions. L'assemblée marque son accord, à l'unanimité, sur l'acquisition du système Vidéophonie. (pour info, devis € 7.259,00 + € 185,00 pour poste intérieur par appartement)

La réparation du ciel de terrasse à l'entrée de l'immeuble fera l'objet d'une nouvelle réunion avec les membres du conseil de gérance.

Un devis sera demandé pour l'installation d'un éclairage de secours dans les communs.

Isolation du grenier : demande de devis et infos sur primes.

- 5/ [REDACTED] présente sa démission de gérant .
Il tient à remercier très sincèrement certains occupants de l'immeuble toujours présents pour l'aider.
L'assemblée approuve à l'unanimité la nomination de Monsieur [REDACTED] candidat au poste de gérant. [REDACTED] est copropriétaire et occupant de la Résidence .

M [REDACTED], commissaire aux comptes présente aussi sa démission. Au nom de la Copropriété je tiens à la remercier pour sa compétence.

M [REDACTED] pose sa candidature pour les comptes ; candidature acceptée à l'unanimité par l'assemblée.

- 6/ Divers.

Un copropriétaire demande s'il est permis de réduire la bordure béton d'un emplacement de garage situé le long d'un mur du garage ?
Réponse négative , il s'agit de l'immeuble.

RESIDENCE TRIANON

Rapport de l'Assemblée Générale ordinaire tenue le 01 décembre 2022 à 20h00 place Général Jacques 15 à Verviers.

Présences : 11 copropriétaires présents, 7 copropriétaires représentés et 3 copropriétaires non excusés

La quotité des copropriétaires présents et représentés est de 8800/10000. [REDACTED]
scrutateur, contrôle ce quota et le confirme. L'assemblée peut donc délibérer valablement.

Nous accueillons un nouveau copropriétaire, [REDACTED]

L'assemblée examine les différents points mis à l'ordre du jour.

1° Election annuelle du/de la Président/e et du conseil de copropriété.

- Election de la Présidente : [REDACTED] est élue.
- Election du conseil de copropriété : [REDACTED]
[REDACTED]

L'assemblée approuve à l'unanimité l'élection de ces membres.

2° Approbation du PV de l'assemblée du 18 novembre 2021.

L'assemblée approuve à l'unanimité le PV de la réunion du 18 novembre 2021.

3° Approbation des comptes de l'exercice 2021-2022

[REDACTED] a contrôlé les comptes 2021-2022 en date du 09 novembre 2022 et les certifie exacts.

Au niveau de la consommation en gaz, électricité et eau (chaude/froide), elle reste sensiblement la même pour l'immeuble en comparaison des années précédentes en considérant que tous les logements de l'immeuble sont occupés.

Pas de commentaire ni de question particulière. L'assemblée approuve à l'unanimité les comptes 2021-2022 et donne décharge à [REDACTED]

4° Compte rendu du conseil de copropriété tenu le 27/09/2022 et travaux à réaliser

- Le contrat fixe avec la société fournisseur d'énergie s'est clôturé au 30/10/2022, le présent contrat est variable. Une communication par mail concernant ce changement et l'impact sur les provisions mensuelles a été fournie en date du 24/10/2022. Les primes concernant l'électricité sont attribuées via le contrat personnel de l'habitation (occupants), pour le gaz le gouvernement belge planche sur le formulaire à remplir pour les copropriétés.
- Nouveau contrat de jardinage avec la société « Le Vert à Soi » qui permettra une dépense moins élevée à ce poste.

- Travaux:
 - a) Concernant l'isolation du sol de la toiture, le coût étant élevé et peu profitable pour l'ensemble des copropriétaires, cet option est mise de côté.
 - b) L'isolation des gaines techniques (contenant tuyaux chauffages) doit être envisagée dans un futur proche afin d'éviter que la chaleur soit perdue dans la toiture ou dans le garage.
 - c) Panneaux photovoltaïques : des devis sont en cours pour évaluer la pertinence de ce projet pour l'avenir.
 - d) L'accent a été mis sur la rénovation des terrasses des appartements, pour rappel celles-ci sont prises en charge par la copropriété, seul l'aspect esthétique du sol est propre au propriétaire. Etanchéité chape, plafond, écoulement et raccordement aux descentes d'eau , renouvellement de ces descentes d'eau. Cela sera le prochain gros chantier qui va devenir indispensable pour certains appartements
 - e) Un éclairage de secours dans les escaliers et dans la cave doit être mis en place pour le confort et la sécurité.

5° DIVERS

- a) L'assurance couvre-t-elle une éventuelle chute d'arbre qui engendrerait des dégâts à l'immeuble ? OUI en cas de tempête ou de catastrophe naturelle, toutefois il est important de veiller à l'entretien en personne prudente et raisonnable.
- b) Vigilance pour trouver une solution concernant l'avenir du parc automobile belge et la mise en place de borne de recharge dans ou aux abords de l'immeuble.
- c) Rappel de l'interdiction de brancher des appareils électrique sur l'électricité des communs (hors caractère exceptionnel ou qui relève d'une utilisation raisonnable comme l'aspirateur pour la voiture par exemple).
- d) Eviter de mettre les déchets organiques trop tôt dans la semaine avant le passage pour éviter toutes proliférations ou odeurs.
- e) Attention toute particulière aux déchets organiques, trop souvent des sachets plastiques non compostables et déchets non-organiques se retrouvent dans les containers verts.
- f) A partir du 01 janvier 2023, les plastiques souples et les PMC peuvent être jetés dans le même sac (transparent ou bleu) attention qu'à partir de 2024 les sacs transparents ne seront plus repris donc veillez à utiliser les sacs restants pendant cette année de transition.
- g) Rappel pas de publicités déposées dans le couloir de l'entrée par souci évident de propreté, veillez à faire le tri chez vous ou contacter le gérant pour qu'il appose un sticker « NO PUB » sur la boîte aux lettres.
- h) Concernant l'installation de la porte sécurisée avec accès badgé et de la vidéophonie effectuée début octobre l'ensemble des copropriétaires semblent ravis.
- i) Le câble VOO temporairement installé fera l'objet d'une installation propre et définitive.

L'assemblée se termine à 21h30.



HARTMAN Robin
Gérant

VERVIERS, le 02 décembre 2022.

RESIDENCE TRIANON

Rapport de l'Assemblée Générale ordinaire tenue le 16 novembre 2023 à 19h30 place Général Jacques 15 à Verviers.

Présences : 12 copropriétaires présents, 5 copropriétaires représentés et 4 copropriétaires non excusés

La quotité des copropriétaires présents et représentés est de 8035/10000. [REDACTED]
scrutateur, contrôle ce quota et le confirme. L'assemblée peut donc délibérer valablement.

L'assemblée examine les différents points mis à l'ordre du jour.

1° Election annuelle du/de la Président/e et du conseil de copropriété.

- Election de la Présidente : [REDACTED] est réélue.
- Election du conseil de copropriété : [REDACTED] ainsi que [REDACTED]
[REDACTED]

L'assemblée approuve à l'unanimité l'élection de ces membres.

2° Approbation du PV de l'assemblée du 01 décembre 2022.

L'assemblée approuve à l'unanimité le PV de la réunion du 01 décembre 2022.

3° Approbation des comptes de l'exercice 2022-2023

[REDACTED] a contrôlé les comptes 2022-2023 en date du 27 juillet 2023 et les certifie exacts.

Au niveau de la consommation en gaz, électricité et eau (chaude/froide), elle reste la même pour l'immeuble en comparaison des années précédentes en considérant que tous les logements de l'immeuble sont occupés.

Pas de commentaire ni de question particulière. L'assemblée approuve à l'unanimité les comptes 2022-2023 et donne décharge à [REDACTED]

4° Compte rendu du conseil de copropriété tenu le 14/09/2023

- Local poubelle : Il est rappelé d'éviter de mettre ses déchets organiques dans les deux premiers jours qui suivent le ramassage afin de minimiser les odeurs et insectes surtout en période estivale. Astuce : garder ses déchets sensibles (viande, épluchures dans un bol fermé au frigo). Le syndic est à la recherche d'une solution pour nettoyage/désinfection périodique.
- Fonds réserve : un document papier est remis à chaque copropriétaire présent et sera envoyé sur demande par mail à ceux qui n'ont pas pu se rendre à l'AG ordinaire présente. Ce document reprend les montants disponibles pour chaque lot.
- Rénovation des terrasses : Deux documents sont remis à chaque copropriétaire présent. Le premier pour frais d'architecte, vu le montant il a été abandonné par le syndic (500/600€ par lot). Le deuxième pour devis de l'entreprise Batidas, il est d'un montant de 53901,00€ TVAC pour rénovation du plafond/étanchéité/carrelage pour 21 terrasses. Après discussions argumentées il a été voté à la majorité absolue de rejeter le devis, ne correspondant pas tout à fait aux attentes des différents copropriétaires. Un nouveau projet sera présenté lors des prochaines Assemblées Générales, prenant plus en compte l'écoulement des eaux.

Il est rappelé par le syndic que les copropriétaires ont la jouissance exclusive des terrasses et non la pleine propriété, le syndic prendra conseil pour savoir si juridiquement les copropriétaires ayant effectué des travaux par leurs soins peuvent ou non être exemptés de rénover leurs terrasses (responsabilité des travaux, etc...). [REDACTED] ainsi que d'autres copropriétaires ont fait savoir qu'ils ne pourraient probablement pas attendre longtemps avant de refaire le plafond de leurs terrasses.

- Porte menant aux caves : la serrure étant en très mauvais état, il est demandé de ne pas s'en servir jusqu'au placement d'une nouvelle ou d'un système de badge (utilisation du badge identique à celui de l'entrée), le syndic attend de recevoir un devis chiffré pour la porte des caves ainsi que celle menant au garage.

5° DIVERS

- a) Un éclairage à détection automatique LED a été installé dans les caves et dans les escaliers, l'utilisation des interrupteurs n'est plus nécessaire. Plus sécuritaire, celui-ci éclaire à 30% en cas de panne d'électricité. Peut-être à envisager dans les corridors pour diminuer les coûts. Pour rappel chaque interrupteur des corridors allume l'ensemble des étages, ce qui est énergivore malgré les ampoules LED à chaque luminaire.
- b) Recharge de voiture électrique : renseignement a été pris par le syndic mais les solutions pour les anciens immeubles ne sont pas encore mises en avant pour le moment. Différentes solutions seront envisagées pour répondre à la future demande des propriétaires/occupants tout en préservant la sécurité du bâtiment ainsi que la facilité d'usage de la recharge du véhicule.
- c) Isolation des gaines techniques : après renseignements pris auprès de professionnels du métier, il est plus nécessaire de laisser une circulation de l'air et de pouvoir détecter une fuite plus rapidement que de fermer de façon étanche une gaine technique.
- d) Panneaux photovoltaïques : Trop coûteux pour la consommation des communs.
- e) Le syndic fournira à chaque copropriétaire une copie de l'acte de base du 24/11/2014 portant mise à jour les statuts de l'acte de base initial du 04/06/1992 (par respect de la loi du 02/06/2010 sur la copropriété)
- f) Le syndic prendra renseignements pour le placement d'un système de détection d'incendie dans les caves, local poubelle, et garages.
- g) [REDACTED] rappelle qu'aucune solution n'a été apportée au problème de volatiles déjà énoncé lors d'une assemblée ordinaire antérieure à la présente, apportant des nuisances au niveau de la toiture au-dessus de sa terrasse. Le syndic recherche la solution la plus adaptée (bandeau réfléchissant, piques, ultra-sons, etc...).
- h) En ce qui concerne le contrat variable pour gaz/électricité conclu avec ENGIE en novembre 2022, les contrats à taux fixes étant trop chers pour le moment il est peu profitable d'en envisager un. Le syndic reste à l'affût d'une bonne occasion.
- i) Le syndic rappelle suite à l'affaire de l'eau contaminée aux PFAS que la SWDE met à disposition un rapport détaillé pour chaque adresse sur son site web. Notre eau, originaire de la Gileppe est particulièrement de bonne qualité.

L'assemblée se termine à 22h00.

HARTMAN Robin

Syndic/Gérant

Verviers, le 28 novembre 2023.

Données administratives

Adresse du bâtiment :

Rue : Avenue Peltzer

n° : 33

CP : 4800 Localité : Verviers



Le rapport partiel reprend les informations relatives à une ou plusieurs installations collectives à plusieurs logements qui peuvent se trouver dans un ou plusieurs bâtiments.

Il s'agit d'un document officiel dont les informations, centralisées sur une base de données de la Wallonie, servent à constituer un certificat PEB dans les cas prévus par la réglementation. Le rapport partiel est établi conformément à l'article 31 du décret PEB et aux articles 41 et suivants de l'AGW PEB sur base des informations récoltées lors de la visite du bâtiment, par un certificateur PEB agréé sur base des articles 42 du décret PEB et 57 et suivants de l'AGW PEB.

La réalisation du rapport partiel représente ainsi une étape indispensable dans la récolte des informations permettant d'établir la performance énergétique des logements reliés à une ou plusieurs installations collectives.

Évaluation partielle

Le rapport partiel ne contient pas d'indicateurs de performance énergétique. En effet, l'évaluation de la performance énergétique du bâtiment et de ses installations techniques ne peut être réalisée que lorsque l'ensemble des informations relatives aux installations techniques collectives et aux parties privatives sont collectées.

Les indicateurs seront uniquement affichés sur les certificats de performance énergétique des logements concernés par ce rapport et émis par un certificateur PEB (ce dernier peut ne pas être celui qui a réalisé le rapport partiel).

Installations concernées

installation(s) de chauffage



installation(s) d'eau chaude sanitaire



système de ventilation



solaire thermique



solaire photovoltaïque



Certificateur agréé n° CERTIF-P2-00641

Nom / Prénom : GILLARD Geoffroy

Adresse : Clos Tortaifontaine

n° : 32

CP : 4910 Localité : Theux

Pays : Belgique

Je déclare que toutes les données reprises dans ce rapport sont conformes au protocole de collecte de données relatif à la certification PEB en vigueur en Wallonie. Version du protocole 16-sept-2019. Version du logiciel de calcul 3.1.4.

Digitally signed by Geoffroy Gillard (Signature)

Date: 2022.08.18 13:13:43 CEST

Reason: PACE

Pour de plus amples informations, visitez le site <http://energie.wallonie.be> ou consultez les guichets de l'énergie.

Preuves acceptables - Installations collectives

Le présent rapport partiel est basé sur un grand nombre de caractéristiques du logement, que le certificateur doit relever en toute indépendance et selon les modalités définies par le protocole de collecte des données.

- Certaines données nécessitent un constat visuel ou un test ; c'est pourquoi le certificateur doit avoir accès à l'ensemble des installations collectives devant être reprises dans le rapport partiel afin d'en relever les caractéristiques techniques.
- D'autres données peuvent être obtenues également ou exclusivement grâce à des documents bien précis. Ces documents sont nommés "preuves acceptables" et doivent être communiqués au certificateur par le demandeur; c'est pourquoi le certificateur doit lui fournir un écrit reprenant la liste exhaustive des preuves acceptables, au moins 5 jours avant d'effectuer les relevés sur les installations, pour autant que la date de la commande le permette. Elles concernent des données techniques relatives aux systèmes telles que le type et la date de fabrication d'une chaudière ou la puissance crête d'une installation photovoltaïque.

À défaut de constat visuel, de test et/ou de preuve acceptable, la procédure de certification des bâtiments résidentiels existants utilise des valeurs par défaut. Celles-ci sont généralement pénalisantes. Dans certains cas, il est donc possible que le poste décrit ne soit pas nécessairement mauvais mais que, tout simplement, il n'a pas été possible de vérifier qu'il était bon!

| Postes | Preuves acceptables prises en compte par le certificateur | Références et descriptifs |
|--|---|--|
|  Chauffage | Certificat PEB précédent | CERTIFICAT 20120127006484 - Nombre de mètres de canalisations non-isolées dans les EANC. |
|  Eau chaude sanitaire | Certificat PEB précédent | CERTIFICAT 20120127006484 - Isolation de la boucle ECS dans les EANC. |
|  Ventilation | Pas de preuve | |

Descriptions et recommandations



Installation de chauffage central collectif

| | |
|--------------|---|
| Production | Chaudière, gaz naturel, non à condensation, date de fabrication : après 1985, réglée en T° glissante (régulateur climatique avec sonde extérieure ou thermostat modulant) |
| Distribution | Entre 2 et 10 m de conduites non-isolées traversant des espaces non chauffés |

Recommandations :

Le certificateur a constaté que des conduites de chauffage situées en dehors des locaux chauffés ne sont pas isolées. Il est recommandé de les isoler afin d'éviter des déperditions de chaleur inutiles.



Installation d'eau chaude sanitaire collective

| | |
|--------------|---|
| Production | Production instantanée par chaudière, gaz naturel, couplée au chauffage des locaux, réglée en T° variable (la chaudière n'est pas maintenue constamment en température), fabriquée avant 2016 |
| Distribution | Présence d'une boucle de circulation isolée |

Recommandations : aucune



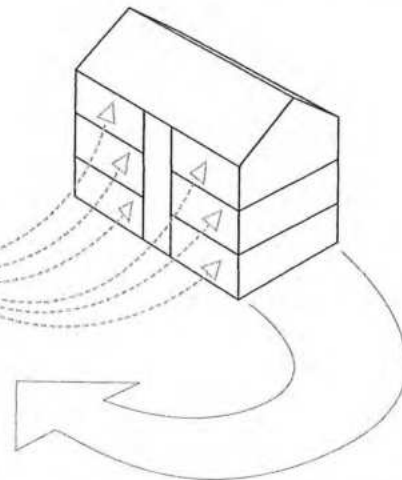
Ventilation

Éléments collectifs :

conduit(s) d'évacuation naturelle

Obligation de mise à disposition du rapport

Pour la réalisation ultérieure des certificats de performance énergétique des logements desservis par ces installations collectives, le certificateur a besoin du numéro et de l'adresse mentionnés sur le rapport partiel. Les associations de copropriété sont tenues de mettre gratuitement le rapport partiel à disposition de tout propriétaire ou titulaire de droit réel d'une partie privative de l'immeuble. Il leur est donc recommandé de fournir une copie de celui-ci à tous les propriétaires.



Pour aller plus loin

Si vous désirez améliorer la performance énergétique de votre bâtiment, la meilleure démarche consiste à réaliser un **audit logement** mis en place en Wallonie. Cet audit donnera des conseils personnalisés, ce qui permettra de définir les recommandations prioritaires à mettre en œuvre avec leur impact énergétique et financier.

L'audit logement peut concerner également les appartements et immeubles à appartements.

L'audit logement permet d'activer les primes habitation (voir ci-dessous).



Conseils et primes

La brochure explicative du certificat PEB est une aide précieuse pour mieux comprendre les contenus présentés.

Elle peut être obtenue via : - un certificateur PEB
- les guichets de l'énergie
- le site portail <http://energie.wallonie.be>

Sur ce portail vous trouverez également d'autres informations utiles notamment :

- la liste des certificateurs agréés;
- les primes et avantages fiscaux pour les travaux d'amélioration énergétique d'un logement;
- des brochures de conseils à télécharger ou à commander gratuitement;
- la liste des guichets de l'énergie qui sont là pour vous conseiller gratuitement.

Données complémentaires

Prix du certificat : 175 € TVA comprise

RESIDENCE TRIANON**2021 - 2022****Réconciliation extraits bancaires, recettes, dépenses et provisions période du 01 / 05 /2021 au 30 / 04 / 2022**

| | | | |
|--|------------|---|------------------|
| Extrait bancaire n° 17 du 10 / 05 / 2021 | | € | 13.901,95 |
| <u>A. RECETTES</u> | | | |
| ° Provisions versées pour la période 2021 - 2022 | 64.040,00 | | |
| dont déjà versées en 2020 - 2021 | -3.365,00 | | |
| ° Provisions versées pour la période 2022 - 2023 | 2.485,00 | | |
| ° Complément charges période 2020 - 2021 | 11.511,85 | | |
| ° Appel Fonds de Réserve 06 / 2021 | 2.260,00 | | |
| ° Indemnité assurances AG | 1.124,80 | | |
| | s. total | | 78.056,65 |
| <u>B. DEPENSES</u> | | | |
| ° charges courantes pour période 2021 - 2022 | -66.694,50 | | |
| ° Provisions charges 2021 - 2022 non payées | 4.339,04 | | |
| ° Extourne provisions 2021 - 2022 | -5.110,73 | | |
| ° Facture Importex (extincteur) payée en 202 - 2021 non prise en charge en 2020 - 2021, en attente décision expert | 350,78 | | |
| | s. total | | -67.115,41 |
| Extrait bancaire n° 18 du 05 / 05 / 2022 | | | <u>24.843,19</u> |

18-mai-22

ATTENTION: le solde de € 24.843,19 au 05/05/2022 comprend € 4.420,00 de Fonds de Réserve encore à transférer sur le dit compte.

RESIDENCE
TRIANON

2022 - 2023

Réconciliation extraits bancaires, recettes, dépenses et provisions période du 01 / 05 /2022 au 30 / 04 /
2023

Extrait bancaire n° 18
du 05/05/2022

€ 24.843,19

A. RECETTES

| | | | |
|---|-------------|-----------|-----------|
| ° Provisions versées pour la période 2022 - 2023 | | 81.130,33 | |
| | (jusqu'au | | |
| dont déjà versées en 2021 - 2022 | 05/05/2022) | -3.035,00 | |
| remboursement trop perçu (A5) | | -250,00 | |
| ° Complément charges période 2022 - 2023 (appel video parlophonie) (comprenant 158,85 pour réserve A2) | | 5.360,11 | |
| ° Provisions charges 2021 - 2022 non payées | | 7.724,30 | |
| ° Transfert fonds réserve au fonds de roulement (vidéo/parlophonie) | | 2.441,79 | |
| | s. total | | 93.371,53 |

B. DEPENSES

| | | | |
|---|----------|------------|------------|
| ° charges courantes pour période 2022-2023 | | -74.980,92 | |
| ° charges perçues période 2021-2022, payée 2022-2023 | | -1.135,62 | |
| ° transfert fonds de réserve 2020-2021 et 2021- 2022 | | -4.420,00 | |
| ° vidéo/parlophonie et porte sécurisée | | -13.048,88 | |
| ° charges déjà perçues période 2021-2022 (factures aquatel et vincotte) | | 1.147,23 | |
| ° Remboursement provisions 2021 - 2022 | | -2.809,80 | |
| | s. total | | -95.247,99 |

Extrait bancaire n° 16
du 01/05/2023

22.966,73
solde fin
mois 30/04

21-mai-23

ATTENTION: le solde de € 22.966,73 au 31/04/2023 comprend € 2.260,00 de Fonds de Réserve encore à transférer sur ledit compte

5360,11€ sont à virer du fonds de réserve vers fonds de roulement (fin facture vidéo/parlophonie)

45,72€ sont à percevoir (au prorata des quotités) pour badges supplémentaires profitant à la copropriété (pour services extérieurs)

Note crédit 342,60 à l'exercice 2023-2024 (concernant le gaz)

Note crédit 903,42€ à l'exercice 2023-2024 (double facturation service nettoyage)

La facture aquatel (frais 2023) sera imputée lors de l'exercice 2023-2024

Une provision anticipative pour le gaz de 2300,00€ a été perçue lors du précédent exercice, celui-ci sera extourné exercice 2023-2024

RESIDENCE TRIANON
Situation FONDS de RESERVE :

| | Fonds | Appel | Total | Peinture | Total | Appel | Appel | Fonds | vid/parloph | Total | Appel | Appel | TOTAL |
|--------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2019 | mai-19 | mars-20 | juin-20 | 14-juin-20 | mai-20 | mai-21 | au 15/11/21 | janv-23 | juin-23 | mai-22 | mai-23 | oct-23 |
| A1 455 | 603,75 | 100,00 | 703,75 | -181,04 | 522,71 | 100,00 | 100,00 | 722,71 | -377,63 | 345,08 | 100,00 | 120,00 | 565,08 |
| A2 440 | 325,40 | 0,00 | 325,40 | -175,08 | 150,32 | 100,00 | 100,00 | 350,32 | -361,73 | 147,44 | 100,00 | 120,00 | 367,44 |
| A3 455 | 603,75 | 100,00 | 703,75 | -181,04 | 522,71 | 100,00 | 100,00 | 722,71 | -350,22 | 372,49 | 100,00 | 120,00 | 592,49 |
| A4 440 | 529,34 | 100,00 | 629,34 | -175,08 | 454,26 | 100,00 | 100,00 | 654,26 | -352,59 | 301,67 | 100,00 | 120,00 | 521,67 |
| A5 440 | 623,63 | 100,00 | 723,63 | -175,08 | 548,55 | 100,00 | 100,00 | 748,55 | -334,31 | 414,24 | 100,00 | 120,00 | 634,24 |
| B1 550 | 526,91 | 120,00 | 646,91 | -218,85 | 428,06 | 120,00 | 120,00 | 668,06 | -393,05 | 275,01 | 120,00 | 140,00 | 535,01 |
| B2 520 | 539,36 | 120,00 | 659,36 | -206,91 | 452,45 | 120,00 | 120,00 | 692,45 | -388,66 | 303,79 | 120,00 | 140,00 | 563,79 |
| B3 520 | 439,26 | 120,00 | 559,26 | -206,91 | 352,35 | 120,00 | 120,00 | 592,35 | -406,94 | 185,41 | 120,00 | 140,00 | 445,41 |
| B4 520 | 539,33 | 120,00 | 659,33 | -206,91 | 452,42 | 120,00 | 120,00 | 692,42 | -379,52 | 312,90 | 120,00 | 140,00 | 572,9 |
| B5 560 | 488,66 | 120,00 | 608,66 | -222,82 | 385,84 | 120,00 | 120,00 | 625,84 | -406,69 | 219,15 | 120,00 | 140,00 | 479,15 |
| C1 440 | 639,32 | 100,00 | 739,32 | -175,08 | 564,24 | 100,00 | 100,00 | 764,24 | -352,59 | 411,65 | 100,00 | 120,00 | 631,65 |
| C2 440 | 529,32 | 100,00 | 629,32 | -175,08 | 454,24 | 100,00 | 100,00 | 654,24 | -352,59 | 301,65 | 100,00 | 120,00 | 521,65 |
| C3 470 | 567,01 | 100,00 | 667,01 | -187,01 | 480,00 | 100,00 | 100,00 | 680,00 | -375,26 | 304,74 | 100,00 | 120,00 | 524,74 |
| C4 440 | 639,32 | 100,00 | 739,32 | -175,08 | 564,24 | 100,00 | 100,00 | 764,24 | -352,59 | 411,65 | 100,00 | 120,00 | 631,65 |
| C5 440 | 639,32 | 100,00 | 739,32 | -175,08 | 564,24 | 0,00 | 100,00 | 664,24 | -352,59 | 311,65 | 100,00 | 120,00 | 531,65 |
| D1 535 | 535,06 | 120,00 | 655,06 | -212,86 | 442,20 | 120,00 | 120,00 | 682,20 | -422,84 | 259,36 | 120,00 | 140,00 | 519,36 |
| D2 535 | 562,51 | 120,00 | 682,51 | -212,86 | 469,65 | 120,00 | 120,00 | 709,65 | -413,70 | 295,95 | 120,00 | 140,00 | 555,95 |
| D3 520 | 540,57 | 120,00 | 660,57 | -206,91 | 453,66 | 120,00 | 120,00 | 693,66 | -379,52 | 314,14 | 120,00 | 140,00 | 574,14 |
| D4 520 | 529,33 | 120,00 | 649,33 | -206,91 | 442,42 | 120,00 | 120,00 | 682,42 | -379,52 | 302,90 | 120,00 | 140,00 | 562,9 |
| D5 520 | 539,33 | 120,00 | 659,33 | -206,91 | 452,42 | 120,00 | 120,00 | 692,42 | -388,66 | 303,76 | 120,00 | 140,00 | 563,76 |
| St 240 | 345,19 | 60,00 | 405,19 | -95,50 | 309,69 | 60,00 | 60,00 | 429,69 | -280,70 | 148,99 | 60,00 | 80,00 | 288,99 |
| TOTAL | 11.285,67 | 2.160,00 | 13.445,67 | -3.979,00 | 9.466,67 | 2.160,00 | 2.260,00 | 13.886,67 | -7.801,90 | 6.243,62 | 2.260,00 | 2.680,00 | 11183,62 |

TOTAL

01-oct-23

+ 14,40€ intérêts à ajouter à chaque total

9.481,07

13901,07

11198,95

| |
|---------|
| Appt A2 |
| -11,41 |
| 158,85 |
| 147,44 |

+ 0,93€ intérêts

| | | | |
|---|----------------------|----------|------------|
| 2022-2023 | Récapitulatif postes | | |
| extrait 18 au 05/05/2022 | | | 24843,19 |
| charges 2021-2022 | | 7724,3 | |
| intérêts | | | |
| Provisions | | 81130,33 | |
| appel fonds | | 5360,11 | |
| transfert du fds réserve vers fds roulement | | 2441,79 | |
| | | | 96656,53 |
| gaz | | 29401,69 | |
| eau | | 6580,98 | |
| Elec commun | | 5219,85 | |
| Elec asc | | 1251,58 | |
| Proximus | | 302,2 | |
| Vincotte | | 322,73 | |
| Orona | | 2194,07 | |
| Jardinage | | 5965,3 | |
| Affaires et vous | | 12015,48 | |
| Crosset H. | | 1080 | |
| Assurance | | 5754,99 | |
| Divers occupants | | 947,1 | |
| Divers propriétaires | | 1995,87 | |
| Gérance | | 1680 | |
| Aquatel HENKENS chaudière | | 257,47 | |
| Remboursement copro exercice 2021-2022 | | 2809,8 | |
| Remboursement A5 | | 250 | |
| DIMELEC Video/parlophone | | 9577,1 | |
| BECK porte | | 3471,78 | |
| Virement fonds réserve 2019-2020 et 2020-2021 | | 4420 | |
| Provisions déjà versées en 2021-2022 | | 3035 | |
| | | | - 98532,99 |
| | Extrait 2023-016 au | | |
| | 30/04/2023 | | 22966,73 |

Résidence TRIANON

Avenue Peltzer 33

4800 VERVIERS

L'AN DEUX MILLE QUATORZE
LE VINGT-QUATRE NOVEMBRE
A Verviers, rue du Palais, 122, en l'étude.

Devant Nous, Maître Alain CORNE, Notaire de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Alain CORNE Notaire », ayant son siège à Verviers, numéro d'entreprise 0888.724.391 RPM Verviers.

A COMPARU

L'association des copropriétaires de la Résidence Trianon, ayant son siège social avenue Peltzer, 33 à Verviers, inscrite au registre des personnes morales de Verviers sous le numéro 0850.296.654, constituée aux termes de l'acte de base reçu par le notaire Maurice MASSON à Verviers, le vingt-trois janvier mil neuf cent septante-cinq, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le six février suivant, volume 5945 numéro 27.

Ici représentée par son syndic, [REDACTED] [REDACTED] domicilié Avenue Peltzer, 33 à 4800 Verviers, reconduit dans ses fonctions aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du dix-huit novembre deux mille treize.

Ci-après dénommée "la comparante".

EXPOSÉ PREALABLE

Laquelle comparante expose préalablement que :

- les statuts de la résidence ont été dressés par le notaire Maurice MASSON à Verviers, le vingt-trois janvier mil neuf cent septante-cinq, modifiés par acte du notaire Maurice MASSON, à Verviers, le quatre juin mil neuf cent nonante-deux, transcrit le cinq juin suivant, volume 8233 numéro 33.
- la loi du deux juin deux mille dix, entrée en vigueur le premier septembre deux mille dix a modifié la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre sur la copropriété,
- la loi du treize août deux mille onze a porté d'un an à trente-six mois (soit jusqu'au premier septembre deux mille treize) le délai pour adapter les statuts à la nouvelle loi du trois juin deux mille dix,
- la loi du dix-sept août deux mille treize a porté de trente-six à quarante-huit mois le délai pour adapter les statuts à la nouvelle loi du trois juin deux mille dix.

- lors de l'assemblée générale des copropriétaires du quinze novembre deux mille dix, il a été décidé d'adapter les statuts de la résidence à la loi du deux juin deux mille dix.

Cet exposé fait, la comparante a requis expressément le notaire soussigné, en exécution de la décision susvantee de l'assemblée générale ordinaire du quinze novembre deux mille dix :

- d'adapter les statuts de la résidence Trianon à la loi du deux juin deux mille dix modifiant la loi du 30 juin 1994 sur la copropriété,
- de remplacer le règlement d'ordre intérieur par un nouveau approuvé tant par le conseil de gérance que par l'assemblée générale des copropriétaires du vingt et un novembre deux mille onze.

1/ les « règles relatives à la vente des biens privatifs à construire » sont purement et simplement supprimées.

2/ la section I du statut de l'immeuble devient le TITRE I.- ACTE DE BASE et est remplacé par le texte suivant :

TITRE I.- ACTE DE BASE

A. L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra à tous les propriétaires, proportionnellement aux quotités de chacun.

B. Les choses communes de l'immeuble comportent pour autant qu'elles existent et qu'elles n'aient pas été affectées à l'usage de telle partie de l'immeuble : le terrain prédécrit avec toutes ses servitudes, actives et passives, les fondations; murs intérieurs porteurs ; les murs de façades; les ornements extérieurs des façades et des fenêtres; les conduits de cheminée et de vide-poubelles; les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts (sauf cependant les parties des tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives); les conduites d'eau, de gaz et d'électricité; la cage d'ascenseur, ascenseur et accessoires; le parvis d'entrée; les dégagements, paliers, escaliers, cage d'escalier, la cabine électrique, le local du chauffage central des appartements avec accessoires et tuyauteries; les cave pour compteurs et dépôt vide-poubelles; la toiture avec les descentes d'eaux pluviales, les gaines pour tuyauteries; la cabine de machinerie de l'ascenseur, le trottoir, le jardin, les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi et l'usage.

Sont cependant parties privatives, les conduites d'alimentation de gaz et d'électricité particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis les branchements communs.

C. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs dont ils sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ses locaux.

L'hypothèque et tous droits réels sur les parties privatives grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent.

D. Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant à l'exclusion des parties communes notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis, les portes palières, les portes des caves, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupante de même ce qui est à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, chauffage central, ouvre-porte, parlophone).

Les dispositifs de chauffage se trouvant dans les parties privatives et les canalisations les desservant sont choses privées, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier, si les modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude. Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant son appartement et les dépendances.

3/ Le REGLEMENT DE COPROPRIETE et les sections II, III, IV et V du statut de l'immeuble sont remplacés par le règlement de copropriété libellé comme suit :

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,

- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Jouissance des parties privatives

E. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par la loi et le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaisements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les parties privatives des autres propriétaires. En cas de travaux aux gros murs extérieurs, en cas de percement de murs de refend, ces travaux doivent être exécutés sous la surveillance du constructeur et de l'architecte, auteur des plans, de l'immeuble, sauf ce qui est dit à l'article F.

Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultant de ces travaux sont à charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article 3 du règlement de copropriété.

F. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants,

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

G. Les propriétaires pourront établir des volets à condition de respecter le modèle prévu par l'assemblée générale des copropriétaires»

Ils pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil, de radiovision dont ils devront se servir suivant les règlements de la police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble ; l'assemblée générale pourra à la simple majorité des voix, établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Le téléphone et la radiodiffusion peuvent être installés dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. La sonnerie du téléphone devra être installée de façon à ne pas troubler les occupants des appartements voisins.

L'installation de toute antenne privée est interdite.

Article 3.- Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 4.- Transformations

a) Modifications des parties communes

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

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par

l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes parts dans les parties communes.

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

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

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

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 5.- Généralités

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

Article 6.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 7.- Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

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

Article 8.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 9.- Servitudes relatives aux travaux

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

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

Article 10.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article 11.- Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés

de chacun par rapport à la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 12.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

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

Sont considérées comme **charges communes générales**

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien du jardin, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Article 13.- Chauffage

Chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire comme suit :

- vingt-cinq pour cent au prorata des quotités dans la copropriété en raison des déperditions de calories et du chauffage des parties communes,

Cinquième rôle.



- septante-cinq pour cent au prorata des consommations relevées par les compteurs de chaleur installés dans chacun des lots privatifs.

Article 14.- Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 15.- Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et des garages et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 16.- Impôts

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

Article 17.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 18.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 19.- Modification de la répartition des charges

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 20.- Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

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

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

Sixième rôle

Handwritten signature and scribbles, possibly indicating a signature or initials.

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

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

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

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les

charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

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

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

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

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le

Septième rôle

Handwritten signature and scribbles on the left margin, consisting of a large, stylized signature and several smaller, less distinct marks below it.

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

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 21.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété et aux dépenses de chauffage, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera :

- pour les charges communes, une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période d'un mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes,
- pour le chauffage des entités privatives, une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période d'un mois en fonction de la consommation individuelle de chaque propriétaire ou occupant et en fonction de ce qui est précisé à l'article 13 ci-avant.

Le syndic se charge de réclamer ces provisions permanentes à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Article 22.- Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 23.- Paiement des charges communes et des frais de chauffage

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

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la

date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

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

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

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois d'octobre deux mille quatorze (base 1996), soit cent quarante virgule nonante-huit points (140,98).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule : indemnité de base multiplié par index nouveau

index de départ.

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

Article 24.- Recouvrement des charges communes

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

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

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

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun

Huitième rôle

Handwritten signature and scribbles, possibly indicating a signature or initials.

des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

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

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

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

Article 25.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa

responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 26.- Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE TRIANON ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Verviers, avenue Peltzer, 33. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Neuvième rôle

Article 27.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

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

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 28.- Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

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

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

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

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

b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 18, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

Article 29.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 30.- Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 31.- Solidarité divisée des copropriétaires

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

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 32.- Actions en justice – Frais

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

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

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 33.- Pouvoirs

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article 34.- Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

Dixième rôle



intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 35.- Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Article 36.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois de novembre à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 37.- Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, 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** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

Onzième rôle

b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées *quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

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

c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation

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

Article 38.- Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

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

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

tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

Article 39.- Constitution de l'assemblée

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

Article 40.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 41.- Délibérations

a) Droit de vote

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

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

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

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

Une fois créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes

Douzième rôle



pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

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

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°.

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

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

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;
- sur la décision de dissoudre l'association 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.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

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

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

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

e) **Vote par écrit**

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

f) **Procès-verbaux - Consultation**

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

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 42.- Actions en justice

a) **Par l'association des copropriétaires**

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un

Treizième rôle



ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

b) Par un copropriétaire

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

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

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

copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.
Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

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

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

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

Article 43.- Opposabilité - Information.

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

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

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

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Quatorzième rôle

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 44.- Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Article 45.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

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

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 46.- Publicité

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

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

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

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

Article 47.- Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 48.- Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé :

Quinzième rôle

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans

le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Seizième rôle

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 49.- Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 50.- Démission - Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 51.- Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés devra créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 52.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

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

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

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées

par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

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

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

Dix-Septième rôle

Article 53.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires:

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

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

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

Article 54.- Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut

être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

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

Article 55.- Assurances complémentaires

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

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

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

Article 56.- Primes et surprimes

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

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

Article 57.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Dix-Huitième rôle

Article 58.- Franchises

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

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

Article 59.- Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

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

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

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

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

Article 60.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

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

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

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

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

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Dix-Neuvième rôle



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 61.- Renvoi au Code civil

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

Article 62.- Langues

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

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

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

4/ le règlement d'ordre intérieur est remplacé par le nouveau règlement d'ordre intérieur libellé comme suit :

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Vingtième rôle



Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé « livre de gérance » tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis à la disposition de tout intéressé, copropriétaire, locataire usufuitier et ayant droit, pour lui permettre d'en prendre connaissance.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Article 3.- Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

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

Article 4.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.



Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 5.- Entretien

Les travaux de peinture aux différentes façades, aux portes et aux garde-corps devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale de tous les propriétaires de l'immeuble et sous la surveillance du gérant.

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

En ce qui concerne les peintures de l'extérieur des portes d'entrée de chacun des appartements et caves, les propriétaires respectifs de chacun d'eux devront au préalable demander l'assentiment du gérant de l'immeuble.

Article 6. -Aspect

1/ Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades, aux fenêtres et terrasses, ni enseignes, ni réclames, antenne parabolique, garde-manger, linge ni autres objets. Les fenêtres seront garnies d'une manière uniforme suivant un modèle déterminé par l'assemblée générale (voiles, stores ou tentures). Si les copropriétaires veulent mettre des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité des voix.

2/ *TERRASSES* : Les terrasses doivent être maintenues dans un état permanent de propreté. Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- de les transformer ou de les équiper d'accessoires divers tels que châssis vitrés, armoires de rangement, poubelles etc. ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, de la literie, secouer des tapis, etc.
- de jeter depuis cet endroit quoi que ce soit à l'extérieur (mégots de cigarettes, nourriture destinée aux animaux (application de la loi communale du 28 mai 1979 article 29).

Article 7.- Ordre intérieur

1/ Les meubles de grandes dimension devront être amenés dans les appartements par les façades ; les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

2/ Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, dégagements, corridors et ascenseur devront être maintenus libres en tous temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit sauf accord des occupants de l'étage. Cette interdiction vise tout spécialement sacs poubelle, vélos, voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

3/ Il ne pourra être fait dans les corridors, sur les paliers et dans les dégagements aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures.

4/ Les occupants maintiendront un maximum de propreté des parties communes en respectant le travail du personnel d'entretien.

5/ Il est strictement défendu d'introduire ou d'utiliser du gaz butane dans l'immeuble.

6/ Dans l'intérêt général, il est interdit aux copropriétaires de même qu'à leurs locataires ou occupants, d'avoir des chiens, chats oiseaux ou autre animaux. Le conseil de propriété pourra, à la simple majorité des voix, accorder des autorisations précaires étant de simples tolérances toujours révocables ; si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruits, odeurs ou autrement, le conseil de propriété pourrait ordonner à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du conseil de propriété, celui-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme de deux euros (€ 2,00) par jour de retard après la signification de la décision du conseil. Le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision du conseil de propriété portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

7/ Accès à l'immeuble

Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (également volet du garage) soient toujours correctement fermés.

A ce sujet, il est spécialement rappelé aux occupants que la porte d'entrée et la porte vers le garage doivent impérativement être fermées à clé dès vingt et une heures.

vingt et un heures
clés



Des paillasons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, surtout, par mauvais temps.

L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs. La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs des occupants.

Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence.

8/ Interdiction

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du gérant (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix (indemnité fixée actuellement à soixante euros (60.-€) par emménagement et déménagement).

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura exécuté ces transports.

Article 8.- MORALITE - TRANQUILLITE.

1/ Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants devront habiter l'immeuble honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ». Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Il est fortement conseillé d'isoler le placement de revêtement de sol de type « quick-step ».

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal, l'emploi d'instrument de musique, de postes radio diffusion, de télévision et de pick-up est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou de télévision.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux à l'exception de moteurs actionnant les appareils ménagers ou à usage médical.

Toutefois, si les dits moteurs ne répondent pas aux dispositions de l'alinéa précédent, ils devront être enlevés à la première demande notifiée par le gérant sur avis du conseil de propriété qui décidera à la simple majorité des voix.

2/ Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement, en bon père de famille et se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux peuvent être résiliés à la demande du gérant sur avis du Conseil de propriété qui décidera à la simple majorité des voix.

Chaque appartement ne peut être occupé que par des personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Les caves et garages ne pourront être vendus qu'à des copropriétaires de l'immeuble ; ces caves et garages ne pourront être loués qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaire ou locataire.

3/ Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges et obligations de ville, de police et de voirie.

Article 9.- CHAUFFAGE CENTRAL DES APPARTEMENTS

Le chauffage sera assuré par les services de distribution du gaz naturel.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires. Les propriétaires ou occupants devront en tous temps assurer un chauffage suffisant dans leur appartement ou locaux pour éviter tous dégâts ou inconvénients qui pourraient en résulter.

Les propriétaires ou occupants, qu'ils utilisent ou non le chauffage central, sont tenus d'intervenir dans les dépenses de chauffage tant pour les communs que pour leurs parties privatives et même en cas d'inoccupation.

Article 10.- ASCENSEUR.

L'usage de l'ascenseur est soumis à une réglementation très stricte, dont les principaux points sont mentionnés dans la cabine. L'attention des utilisateurs est attirée plus spécifiquement sur les points suivants :

*Usmt - deuxième
rôle*

Le transport, par l'ascenseur, d'objets encombrants qui pourraient occasionner des dégâts est interdit ainsi que l'emploi de l'ascenseur pour les déménagements.

Les portes de l'ascenseur ne peuvent en aucun cas être bloquées en position ouverte.

L'utilisation des ascenseurs est interdite aux enfants de moins de quatorze ans non accompagnés d'une personne adulte.

Article 11.- DESTINATION DES APPARTEMENTS.

1/ Les appartements des étages ainsi que le studio sont exclusivement affectés à l'usage d'habitation bourgeoise. Il est formellement interdit d'y exercer une profession libérale ou similaire (modification du règlement d'ordre intérieur actée par le notaire Maurice Masson, le quatre juin mil neuf cent nonante-deux).

2/ Pour les propriétaires ou locataires d'appartement, il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, aux terrasses, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers et passages.

3/ Il ne peut être admis dans l'immeuble y compris cave et garage aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes ni aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Article 12.- STIPULATIONS SPECIALES

Les occupants veilleront à l'hygiène et au maintien de la propreté du local aux poubelles.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

Les garages sont destinés, en principe, à servir d'abri à des véhicules servant au transport de personnes ou à usage mixte. Ils peuvent également servir à garer des petits véhicules à moteur, des vélos et des voitures d'enfants, mais jamais être utilisés comme ateliers, même d'amateurs, ni comme surface totale de rangement.

Les emplacements seront scrupuleusement respectés par les occupants qui devront les maintenir en parfait état de propreté.

Les vélos et voitures d'enfants pourront également être rangés correctement, dans la mesure du possible et sans gêner l'accès, dans le local se trouvant immédiatement à gauche en entrant.

Les conducteurs d'automobiles ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseur dans le garage, ni dans la rampe, ni faire tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autres. Il est interdit d'utiliser un échappement libre et de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

Il est rappelé aux enfants et à leurs parents qu'il est interdit de jouer sur la pelouse, dans le hall d'entrée, les corridors et dans le garage, ainsi que d'y rouler à vélo, d'y jouer au football, au

volant etc. tant pour leur sécurité que pour éviter d'endommager les véhicules.

Le piétonnier, le hall d'entrée et les corridors doivent être libres de tout stationnement, tel que vélos, mobylettes, motos ou autres.

Toute dégradation ou acte de vandalisme entraînera réparation financière à charge du chef de famille responsable.

Il convient :

- de ne pas laisser courir les chiens ou autres animaux sur la pelouse ni dans les parterres.
- respecter les plantations
- ne pas jeter des papiers, déchets, pain, aliments, victuailles ou autres sur la pelouse.

La vente sur les trottoirs de marchandises quelconques est strictement interdite.

Vingt-troisième
rue



Article 13.- Gérance des appartements

1/ Le conseil de propriété est composé du président et de deux assesseurs nommes pour trois ans.

S'il n'est lui-même copropriétaire, le gérant assistera aux réunions du conseil de propriété avec voix consultative.

Le conseil de propriété délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

2/ Si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

3/ Outre les missions légales lui attribuées et dont question ci-dessus à l'article 48 du règlement de copropriété :

a) à veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par l'assemblée générale.

b) répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, centraliser les fonds et les verser à qui de droit

c) conserver le registre des assemblées et toutes les archives

d) veiller au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts canalisations

e) instruire les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques

f) faire rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, prendre lui-même toutes les mesures conservatoires

g) présenter semestriellement à chaque propriétaire son compte particulier. Le copropriétaire qui n'aura pas consigné par écrit adresse au gérant, dans la quinzaine de la réception de son compte, sera sensé l'accepter sans observation. Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires d'appartements pour lui permettre défaire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve servant ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires, elle fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

h) réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale. Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau et du chauffage central desservant l'appartement du défaillant.

Cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible, de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de vingt-cinq euros (25.-€) par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à leur bonne administration et à celles nécessaires à l'entretien des parties communes»

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales,

i) d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes et les répartir entre les copropriétaires proportionnellement aux quotités prévues.

Article 14.- Charges communes

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées de besoins commune seront

supportées par les copropriétaires suivant les quotités fixées aux divers tableaux.

Tels sont les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, ainsi que les frais de renouvellement des boîtes à ordures de la maison et des divers ustensiles nécessaires au personnel d'entretien pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compteur commun etc.

Article 15.- Dispositions générales

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

Article 16.- Stipulations spéciales

1/ Les garages sont destinés en principe à servir d'abri à des voitures servant au transport de personnes ou à usage mixte genre station wagon, à l'exclusion de toutes autres voitures de location, taxis ou autres.

Ils peuvent également servir à garer des petits véhicules à moteurs, à deux, trois ou quatre roues, des vélos et des voitures d'enfants, mais jamais être utilisés comme ateliers même d'amateur.

Les automobiles ou autres véhicules à moteurs ne pourront contenir que le carburant du réservoir normal prévu par le constructeur, un bidon de dix litres sera toléré par véhicule.

Les conducteurs d'automobiles ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans le garage collectif ni la rampe, ni faire tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autres. Il est interdit d'utiliser un échappement libre et de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble

2/ Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur. Elle couvrira les risques encourus tant par les habitants de l'immeuble que par des tiers et visiteurs.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant, elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les dépenses telle qu'elle est déterminée au règlement de copropriété.

Table des matières

Description de la résidence

Division de la résidence

Stipulations spéciales

*l'impt. quatrième
vélo*



TITRE I. ACTE DE BASE

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Jouissance des parties privatives

Article 3.- Interdictions

Article 4.- Transformations

- a) Modifications des parties communes
- b) Modifications des parties privatives

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 5.- Généralités

Article 6.- Genre de réparations et travaux

Article 7.- Réparations urgentes

Article 8.- Réparations ou travaux non urgents

Article 9.- Servitudes relatives aux travaux

Article 10.- Nettoyage

Article 11.- Jardins

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 12.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Article 13.- Chauffage

Article 14.- Eau

Article 15.- Électricité

Article 16.- Impôts

Article 17.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 18.- Recettes au profit des parties communes

Article 19.- Modification de la répartition des charges

Article 20.- Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

b) Obligations du notaire

c) Obligation à la dette

d) Décomptes

e) Arriérés de charges

Article 21.- Fonds de roulement

Article 22.- Fonds de réserve

Article 23.- Paiement des charges communes et des frais de chauffage

- Article 24.- Recouvrement des charges communes
- Article 25.- Comptes annuels du syndic

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
Section 1.- Association des copropriétaires

Article 26.- Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise

Article 27.- Personnalité juridique - Composition

Article 28.- Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

b) Liquidation

Article 29.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 30.- Objet

Article 31.- Solidarité divise des copropriétaires

Article 32.- Actions en justice - Frais

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 33.- Pouvoirs

Article 34.- Composition

Article 35.- Procurations

Article 36.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

Article 37.- Convocations

a) Principes

b) Délais

c) Adresse de convocation

d) Syndic et syndic provisoire

e) Consultation

Article 38.- Ordre du jour

Article 39.- Constitution de l'assemblée

Article 40.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

Article 41.- Délibérations

a) Droit de vote

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

c) Règles de majorité

d) Considérations pratiques

e) Vote par écrit

f) Procès-verbaux - Consultation

Article 42.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

b) Par un copropriétaire

c) Par un occupant

Article 43.- Opposabilité - Information.

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 44.- Nomination
Article 45.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

Article 46.- Publicité
Article 47.- Responsabilité - Délégation
Article 48.- Pouvoirs
Article 49 - Rémunération
Article 50 - Démission – Fin de sa mission

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 51.- Conseil de copropriété

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES – RESPONSABILITES – DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 52. - Généralités
Article 53.- Types d'assurances
Article 54.- Biens et capitaux à assurer
Article 55.- Assurances complémentaires
Article 56.- Primes et surprimes
Article 57.- Responsabilité des occupants - Clause du bail
Article 58.- Franchises
Article 59.- Sinistres - Procédures et indemnités
Article 60.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 61.- Renvoi au Code civil
Article 62.- Langues

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition
Article 2.- Modifications
Article 3.- Opposabilité
Article 4.- Règlement des différends
Article 5.- Entretien
Article 6.- Aspect
Article 7.- Ordre intérieur
Article 8. – Moralité – tranquillité
Article 9. – Chauffage central des appartements
Article 10. – Ascenseur
Article 11.- Destination des appartements
Article 12.- Stipulations spéciales
Article 13.- Gérance des appartements
Article 14.- Charges communes
Articles 15. Dispositions générales
Articles 16. Stipulations spéciales

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Verviers au nom de l'association des copropriétaires.

PROJET

La comparante, représentée comme dit est, nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte, le vingt-quatre août deux mille treize et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, la comparante a signé avec nous, notaire.

*vingt-neuf
rôle*

*Le notaire soussigné déclare que la désignation de
l'immeuble concerné par le présent acte est la suivante :
Ville de Verviers (Arrondissement de Verviers) - Promue de terrain
D'origine terrain 31 d'après l'acte n° 33 d'après
cadastre, cadastre actuellement section D numéro 412 P2
mais l'objet est section D numéros 412A, 412T et 412Y
pour une superficie de deux mille sept cent sept mètres
carrés (2707 m²).*

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Alain CORNE à Verviers le 24-11-2014, répertoire 2014/499

Rôle(s): 51 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement VERVIERS-AA le cinq decembre deux mille quatorze (05-12-2014)
Référence 5 Volume 029 Folio 027 Case 0001

Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Alain CORNE à Verviers le 24-11-2014, répertoire 2014/499

Transcrit au bureau des hypothèques de : VERVIERS
Le huit décembre deux mille quatorze (08-12-2014)

Réf. : 39-T-08/12/2014-08665

Le conservateur des hypothèques

Montant: cinq cent quarante-sept euros quatre-vingt-neuf cents (€ 547,89)

| | |
|-------------------|--------------------|
| Salaire par case | € 2,19 |
| Salaire simple de | € 545,70 |
| Total | € 547,89 OK |

A verser sur le compte du bureau
IBAN BE96 6792 0030 5505 - BIC PCHQBEBB

*vingt-septième
et dernier rôle*

POUR EXPEDITION PHOTOGRAPHIQUE CONFORME



[Handwritten signature]

ETUDE
DE
Maître Alain CORNE

NOTAIRE
VERVIERS

122, Rue du Palais - 087 22 51 61

Numéro 499

Acte passé le 24 novembre 2014

Acte de base modificatif

Résidence TRIANON

