

**ASSOCIATION des COPROPRIETAIRES
de la RÉSIDENCE WIBALD
à 4970 STAVELOT, avenue Ferdinand Nicolay, 18/A
MODIFICATIONS des STATUTS**

Droit d'écriture de 50 euros payé sur déclaration par le Notaire Jérôme de CALLATAY, à Trois-Ponts

L'AN DEUX MIL VINGT

Le onze juin

Par devant Nous, Maître Jérôme de CALLATAY, Notaire
à la résidence de Trois-Ponts

A COMPARU :

L'association des copropriétaires de la « Résidence Wibald » ayant son siège à 4970 Stavelot, avenue Ferdinand Nicolay, 18/A inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0818.953.875

Ici représentée par **Madame VINCENT Nadia Rose Marcelle**, née à Malmedy le huit mai mil neuf cent septante-quatre, (numéro de carte d'identité 592-2320476-26 délivrée à Malmedy le vingt-neuf octobre deux mil quinze et numéro national 74.05.08-238.44), demeurant à 4960 Malmedy, Route du Ru des Bras 17,

Nommé à cette fonction notamment aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires en date du 22 novembre 2018 et autorisé à représenter l'association des copropriétaires au présent acte au terme d'un procès-verbal d'assemblée générale dressé en date du 10 janvier 2019, agissant en vertu de l'article 577-8 § 2 3° et des pouvoirs qui lui sont reconnus par les articles 18 et 19 de la loi du 02 juin 2010 après avoir produit au notaire l'extrait de la décision reprenant l'objet du présent acte authentique.

Laquelle, représentée comme dit est, a requis le notaire soussigné d'acter authentiquement la réitération des modifications aux statuts avec mise en coordination de ceux-ci, en suite de ladite assemblée.

Ce qui est fait comme suit :

EXPOSE PREALABLE

Le syndic expose préalablement :

1° D'un acte reçu par Maître Robert CRESPIN, alors Notaire à Stavelot en date du 05 mars 1966, transcrit au bureau des hypothèques de VERVIERS le 28 du même mois,

Premier feuillet



[Handwritten signature]

volume 5055 numéro 2, acte dénommé ci-après « acte initial » il résulte qu'a été placé sous le statut de la copropriété forcée l'immeuble suivant :

Désignation cadastrale du terrain d'assiette :

COMMUNE DE STAVELOT -PREMIERE DIVISION

Anciennement Stavelot

Terrain d'une contenance de cinq cent dix-sept mètres carrés quarante-quatre décimètres carrés, pris dans le numéro 2293/V de la section B de la commune de Stavelot telle que cette emprise figure sous teinte verte à un plan dressé par le Géomètre Henri BEAURIN à Stavelot le 25 janvier 1966, lequel plan resté annexé à l'acte de base dont question ci-avant.

Le bien est actuellement cadastré avenue Ferdinand Nicolay, 18/A, section B numéro 2293 M3 P0000 pour 10 ares 10 centiares.

Origine de propriété :

Madame Christiana Maria Helena Monica GEERINCKX veuve BOCK Emile Pierre François, Monsieur Emile Pierre Léon BOCK et Madame Elisabeth Marie Emilie BOCK épouse PHILIPPART étaient copropriétaires dudit terrain tant pour l'avoir recueilli tant dans la succession de leur époux et père Monsieur Emile Pierre François BOCK qu'ensuite d'un acte de cession de droits indivis dressé le 05 mars 1966 par Maître Robert CRESPIN, alors Notaire à Stavelot, dûment transcrit.

Elles ont placé ce terrain d'assiette sous le régime de la copropriété permanente et forcée aux termes de l'acte prévanté, ledit acte stipulant en outre que tous les copropriétaires de la RESIDENCE WIBALD doivent se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière pour donner à la division de l'immeuble sa base légale.

La construction a été réalisée, après autorisation de bâtir délivrée le 20 septembre 1965, conformément aux plans dressés par l'architecte Noirhomme, dont une copie a été annexée à l'acte prévanté.

Cet acte contient une réserve de mitoyenneté au profit de Mme BOCK-GEERINCKX (Mme Bock-Geerinckx s'est réservée le droit de percevoir le prix de cession de la mitoyenneté des murs, pignons et de clôtures à édifier contre la limite séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes, les copropriétaires des parties communes étant tenus de prêter gratuitement tout concours dès qu'ils en seraient requis, si pour un motif quelconque leur intervention était jugée nécessaire ou

simplement souhaitable, pour assurer la perfection de l'opération).

Aucune modification à l'acte de base précité n'a été actée à ce jour.

2° La loi du 30 juin 1994 entrée en vigueur le 1 août 1995 ; la loi du 2 juin 2010, entrée en vigueur le 1 septembre 2010 et la loi du 18 juin 2018, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 sont applicables de plein droit à cet immeuble.

3° Une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires dudit immeuble a été convoquée pour le 10 janvier 2019 ayant à son ordre du jour la mise en conformité des statuts de l'immeuble aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil résultant des lois prérappelées; cette assemblée, s'étant valablement réunie à cette date, a délibéré sur son ordre du jour et a décidé de procéder comme dit ci-après, à la majorité requise.

MODIFICATION DES STATUTS - REFONTE

Ceci exposé, et en exécution des décisions prises par la susdite assemblée générale, le syndic, nous requiert d'acter que les statuts de l'immeuble tels qu'ils résultent de l'acte prérappelé et de son annexe ont été refondus comme suit : I ACTE de BASE ; II REGLEMENT GENERAL de COPROPRIETE et III REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

TITRE I.- ACTE DE BASE

COMPOSITION DE LA RESIDENCE

La description de la RESIDENCE WIBALD résulte de l'acte initial où elle a été établie par référence aux plans y annexés et règlement de copropriété, étant précisé qu'auxdits plans ce qui est repris sous des lettres est partie commune et tout ce qui est repris sous des chiffres est partie privative.

La faculté (sous certaines réserves) de modifier la disposition intérieure d'un appartement ou d'agrandir tout appartement de type A ou B par incorporation de la chambre de l'appartement de type B ou A le joignant, n'a pas été mise en œuvre.



[Handwritten signature]

Cette résidence comporte :

1°) En sous-sol :

a) des parties communes : escalier et ascenseur avec leurs cages et dégagements, l'emplacement des compteurs, les locaux poubelles, la cave-chaufferie, l'emplacement de la cabine électrique, les gaines pour canalisations et conduits de fumées ;

b) des parties privatives : quatorze caves destinées à dépendre respectivement des appartements du rez-de-chaussée et du bureau, des appartements des étages 1 à 3 et ce, à raison d'une cave par appartement ou bureau et destinées à dépendre de l'appartement du quatrième étage à raison de deux caves pour cet appartement.

2°) Au rez-de-chaussée :

a) des parties communes : le hall d'entrée avec dégagement (local extincteur), l'escalier et l'ascenseur avec leur cage et dégagement, silo vide-poubelles et gaines pour canalisation et conduits de fumées.

b) des parties privatives :

1.-à droite, face à l'immeuble : un appartement du type B, comprenant un living et une cuisine, un salon avec terrasse en façade postérieure, un hall d'entrée avec placard, un hall de nuit, un w.c., une salle de bain et deux chambres à coucher en façade postérieure.

2.-à gauche, face à l'immeuble : un appartement du type A, comprenant un living et une cuisine, un salon avec terrasse en façade postérieure, un hall d'entrée avec placard, un hall de nuit, un w.c., une salle de bain et deux chambres à coucher en façade postérieure.

3.-au centre, face à l'immeuble : un bureau avec salle d'archives

3°) A chacun des étages 1 à 3 inclus :

a) des parties communes : le palier d'accès, la cage d'escalier et d'ascenseur, les cages d'aération et de

vide-poubelles, les gaines pour canalisation et conduits de fumées.

b) des parties privatives : trois appartements résidentiels :

1.-à gauche, face à l'immeuble : un appartement du type A, comprenant un living et un salon avec terrasse en façade postérieure, une cuisine, un hall d'entrée avec placard, un w.c., un hall de nuit, une salle de bain et deux chambres à coucher en façade postérieure.

2.-à droite, face à l'immeuble : un appartement du type B comprenant un living et un salon avec terrasse en façade postérieure, une cuisine, un hall d'entrée avec placard, un w.c., un hall de nuit, une salle de bain et deux chambres à coucher en façade postérieure.

3.-au centre, face à l'immeuble : un appartement du type C comprenant un living et une chambre en façade, une salle de bain, une cuisine, et une entrée.

4°) A l'étage 4.

a) des parties communes : la cage d'escalier et d'ascenseur, les cages d'aération et de vide-poubelles, les gaines pour canalisations et les conduits de fumées.

b) des parties privatives : un living avec terrasse à front de rue et terrasse en façade postérieure, un salon, un bureau, un hall et un vestiaire, un w.c., un office, une cuisine avec débarras, quatre chambres à coucher dont une avec terrasse en façade postérieure, une penderie, deux salles de bains, couloirs et dégagements, placard.

5°) Au niveau de la toiture :

a) des parties communes : un cabanon et machinerie de l'ascenseur, les gaines pour canalisations et conduits de fumées, une potence amovible pour les aménagements et déménagements.

b) des parties privatives : un grenier accessible par une trappe pourvue d'un escalier escamotable lequel

Troisième
feuillet



grenier s'étend sous toute la charpente du toit et est rattaché à l'appartement du quatrième étage.

La division de l'immeuble, tel que décrit ci-avant et figuré aux plans provoque l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

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

L'acte initial stipule que :

a) Toutes les caves privatives ainsi que les dégagements et couloirs y accédant devront, au besoin, servir d'abri pour tous les occupants de l'immeuble, si la nécessité s'en faisait sentir. L'état de nécessité sera décidé par le gérant de la résidence.

b) D'une manière générale, tous les biens privatifs sont grevés d'une servitude qui oblige les propriétaires à donner accès, par leurs appartements, pour toutes réparations et nettoyage des parties communes et à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes ou privatives logées dans les gaines, tous travaux d'entretien, de réparations ou de remplacement et sans pouvoir réclamer une indemnité de ce chef. Il en est de même pour l'entretien du chauffage et des canalisations, purges des radiateurs et remplacement. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juillet au trente septembre.

c) Il existe au profit de la Résidence une servitude de passage pour piétons et tous véhicules à charge de la

partie du numéro 2293V de la section B de la Commune de Stavelot, teintée en route au plan terrier, dressé par Monsieur Henri Beaurin, géomètre à Stavelot, le vingt-cinq janvier mil neuf cent soixante-six, lequel plan est resté annexé à l'acte de base auquel est jointe le règlement de copropriété.

I. PARTIES PRIVATIVES et PARTIES COMMUNES

La division de la Résidence Wibald en parties communes et parties privatives résulte de la renonciation à accession dont question au paragraphe X de l'acte de base et à l'article quatre du règlement général de copropriété.

La RESIDENCE WIBALD comporte des parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires chacun pour une fraction. Chaque bien privatif, constitue une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriétés privatives proprement dites et comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes en copropriété forcée et indivision permanente.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot privé emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité ou des quotités des parties communes qui en sont l'accessoire. De même l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité ou les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachés.

Les choses communes ne pourront jamais être aliénées, grevées de droit réel ou saisies qu'avec les biens privés dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacun d'eux. L'hypothèque ou tout droit réel établis sur un bien privatif grevent de plein droit la fraction de chose commune qui en dépend.

A. Parties communes

De manière générale, sont parties communes à la résidence tout ce qui dessert l'ensemble et notamment :

- le terrain servant d'assiette, d'une superficie mesurée de 517m² 44 dcm² ainsi que tous les ouvrages effectués sur le terrain, tels que :

* les fondations, l'ossature de la Résidence, les gros murs de façade (*au pluriel), les pignons de refend

Quatrième
feuillet



- * toutes les toitures;
- * l'entrée, le hall d'entrée, les accès aux cages d'escalier et d'ascenseur, lesdites cages d'escalier;
- * l'ascenseur, sa machinerie, sa cage ;
- * les parlophones et sonneries ;
- * les ornements extérieurs des façades à l'exclusion des gardes corps, balcons et terrasses ;
- * les canalisations principales d'eau, d'électricité et de chauffage, les gaines de toutes ces canalisations, les décharges des eaux ménagères et pluviales, les chutes des wc, les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les cages d'aération,
- * les antennes de radio ou télévision, s'il en est placé, avec leurs amplificateurs et câbles de descente;
- * les dégagements en sous-sol, les locaux aux poubelles, les locaux aux compteurs et la cave joignant lesdits locaux, laquelle est reprise sous lettre G au plan du sous-sol annexé à l'acte initial, tous les locaux d'usage général tels qu'ils existent notamment au niveau du sous-sol
- * l'installation de chauffage central avec ses locaux, l'équipement mécanique généralement quelconque, tuyauteries, vannes, cheminées ; le tank à mazout ;
- * le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice
- * ainsi que toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires et qui sont notamment désignés sous des lettres aux plans de la Residence Wibald ou qui seront communes d'après la loi ou l'usage, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative. En cas de doute l'interprétation se fera en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires.

B. Parties privatives

Les parties privatives sont : les treize garages, les quatorze caves du sous-sol, le bureau avec salle d'archives du rez-de-chaussée, les quatre appartements de type A, côté gauche face à l'immeuble, les quatre appartements de type B, côté droit face à l'immeuble, les trois appartements de type C au centre, l'appartement du quatrième étage et le grenier sis au-dessus de ce quatrième étage, y rattaché.

Les caves et le grenier suivent nécessairement le sort du bien privatif dont ils dépendent, tant du point de vue de la propriété que de la jouissance. Les caves ne peuvent être vendues ou données en jouissance que d'un appartement à l'autre ; il se pourrait que d'un appartement ne dépende aucune cave ou que d'un appartement en dépendent plusieurs. Le grenier ne peut être vendu ou donné en jouissance qu'avec l'appartement du quatrième étage dont il dépend.

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire, deux ou trois appartements constitutifs d'un étage peuvent être réunis et traités en un appartement unique. Ces réunions se feront sur avis favorable d'un architecte, aux frais exclusifs des intéressés et moyennant les autorisations administratives le cas échéant requises.

Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives et notamment, les planchers, parquets ou revêtements avec leur isolation ; les cloisons intérieures non portantes ; les portes, fenêtres ; les volets, persiennes et garde-corps ; les portes palières ; les portes d'entrée des caves privatives ; les canalisations intérieures, les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente ; l'installation de chauffage central intérieure à chaque bien privatif ; les plafonnages ; les terrasses avec les revêtements de leur sol ; et les garde-corps métalliques ; la surface intérieure des murs séparant les appartements entre eux et d'avec les paliers ; les installations électriques et d'eau depuis les compteurs de ville.

En général est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un appartement ou bureau et/ou qui sert à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant ; même ce qui se trouve à l'extérieur mais à leur usage exclusif.

C. Quote-part de copropriété

Les parties communes sont divisées en mille deux cent/mille deux centièmes (1.200/1.200) réparties entre les divers lots privatifs, comme dit à l'acte de base initial, savoir :

- Appartement de type A du rez-de-chaussée : nonante/douze centièmes



- Appartement de type B du rez-de-chaussée : nonante/douze centièmes
- Appartement bureau du rez-de-chaussée : vingt/douze centièmes
- Trois appartements de type A des étages 1 à 3 : chacun cent/douze centièmes
- Trois appartements de type B des étages 1 à 3 : chacun cent/douze centièmes
- Trois appartements de type C des étages 1 à 3 : chacun soixante/douze centièmes
- Appartement du quatrième étage : deux cent vingt/douze centièmes

SOIT au total DOUZE CENT / DOUZE CENTIEMES

Il est précisé qu'aucune quotité particulière n'est attribuée aux garages privatifs, aux caves privatives et au grenier, lesquelles dépendent de l'appartement ou bureau auquel ils sont joints et en font partie intégrante. L'aliénation de caves entre copropriétaires n'entraîne donc aucun changement dans les quotités afférents aux appartements (ou bureau) concernés dans les parties communes de l'ensemble de l'immeuble.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des quotités telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, §1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte, de ses annexes et de la loi, la détermination de la quotité dans les parties communes afférentes à chacun des lots entraîne la fixation des droits, avantages et obligations profitant ou incombant aux lots privés ainsi que le droit de vote aux assemblées des copropriétaires.

TITRE II.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-3 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne 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 ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes 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 les présentes; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au Bureau de l'Administration générale de la Documentation patrimo-



niale 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.

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

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

Article 2.- Destination des lots privatifs

À l'exception des locaux du rez-de-chaussée qui pourront être affectés à l'usage de bureaux, la RESIDENCE WIBALD est destinée à servir de résidence privée sauf ce qui sera dit ci-après au sujet de la destination éventuelle des locaux du rez-de-chaussée à l'usage de commerce.

Les locaux des autres niveaux pourront toutefois être affectés à des cabinets d'avocats, d'ingénieurs, d'agents d'assurances et autres bureaux de ce genre, de médecins, à l'exclusion toutefois des spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses et des radiologues.

L'assemblée générale, à la majorité absolue des voix, est libre d'accepter ou de refuser toute autre affectation et elle pourra notamment affecter les locaux du rez-de-chaussée à l'usage d'un commerce bien désigné.

Il ne pourra jamais être toléré dans la Résidence :

- 1) Aucun établissement insalubre, dangereux, immoral.
- 2) Aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;
- 3) Aucun entrepôt ;
- 4) Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ;
- 5) Aucun moteur quelconque insuffisamment déparasité ;
- 6) Aucune pension de famille, location professionnelle et débit de boissons quelconques ;
- 7) Aucune réunion publique ou syndicale ;
- 8) Aucun bureau de perception d'impositions ;
- 9) Aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse ;

10) Aucun institut de culture physique ou de gymnastique.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille et leurs hôtes.

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

b) Distribution intérieure des locaux

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

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers de voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte proposé par le demandeur et agréé par

Septième
feuillet



l'Assemblée à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Sous certaines réserves, tout appartement de type A du rez-de-chaussée et des étages 1 à 3 inclus pourra être agrandi par incorporation de la chambre de l'appartement de type B le joignant ce qui amputera le dit appartement de type B de ladite chambre. De même, tout appartement de type B du rez-de-chaussée et des étages 1 à 3 inclus pourra être agrandi par incorporation de la chambre de l'appartement de type A le joignant ce qui amputera le dit appartement de type A de ladite chambre. Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire, deux ou tous les appartements constitutifs d'un étage peuvent être réunis et traité en un appartement unique. Cette réunion se fera sur l'avis favorable de l'architecte et du constructeur pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

c) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance (y compris des ouvertures dans les murs à la condition de respecter les gaines) qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

d) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance et qui imposera en toute hypothèse en cas de déménagement l'usage d'un lift extérieur (sauf pour les appartements du rez-de-chaussée). Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. (*éventuellement)

L'usage de l'ascenseur de la résidence n'est pas autorisé.

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

e) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

En complément aux dispositions prévues par la loi, en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des propriétaires présents ou représentés. Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons et de toutes les parties visibles de la rue, et cela, même en ce qui concerne les peintures.

Les propriétaires pourront établir des marquises, des tentes mobiles à rouleau ou des tentes marseillaises. Ces tentes ou marquises ne pourront en aucun cas avoir plus de deux mètres de saillies, ni empiéter sur l'étage supérieur. Elles seront d'un type uniforme (du modèle à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés). Elles devront être disposées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les propriétaires des autres appartements.

b) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur ou dans l'immeuble.

Huitième
feuillet



[Handwritten signature in blue ink]

Des plaques professionnelles d'un modèle et d'une dimension uniforme fixés par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés pourront être placées sur la porte d'entrée des locaux à usage professionnel et à l'entrée de la résidence en un emplacement désigné à cet effet.

Des porte-noms seront éventuellement placés à chaque porte palière.

Aucune enseigne extérieure ne sera tolérée.

c) Location

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

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable. Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

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

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

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

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

d) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des animaux domes-

tiques traditionnels (chien, chat, oiseau, poisson) de petite taille, étant précisé que les « nouveaux animaux de compagnie » et/ou exotiques ne sont pas autorisés.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article 5.- 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. Spécialement il est strictement interdit d'utiliser dans les caves de la Résidence des bonbonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres que ceux en métal non rigide. Toutefois, dans chacun des appartements privatifs et dans le bureau du rez-de-chaussée, il sera permis d'utiliser une ou deux bonbonnes de gaz comprimé « Butane » pour autant que chacune de ces bonbonnes ne pèse pas plus de vingt kilos ; elles seront toujours entrées dans la résidence par l'arrière du bâtiment.

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

Il est également interdit de vendre un garage à un propriétaire en dehors de la copropriété.

Article 6.- 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 deux tiers des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des

Neuvième
feuillet



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 de modifications pourraient entraîner tant aux éléments privés qu'aux parties communes.

III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- 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 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire
- autres réparations ou travaux.

Catégories différentes de l'article 36

Article 9.- Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

Sont assimilés à des actes conservatoires 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 10.- Autres réparations ou travaux

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

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

Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.
Voir la clause spéciale de l'article 36

Article 11.- 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 privatives, 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 privatives 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 supporte exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées d'après les 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



Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. R.' followed by a flourish.

aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties 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 nettement délimités par lui.

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.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

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

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le

cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

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

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

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

Article 12.- Nettoyage - Evacuation des poubelles

Il n'est pas établi de concierge dans l'immeuble.

Le syndic décidera de l'engagement d'une femme d'ouvrage ou de recourir aux services d'une entreprise de nettoyage pour l'entretien des halls d'entrée, dégagements, cages d'escalier et autres locaux communs, pour l'évacuation des poubelles et nettoyage de voirie.

IV.- CHARGES COMMUNES

Onzième
feuillet



Article 13.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

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

2) charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes (ainsi par exemple les frais de réparation, d'entretien ou de remplacement de la toiture, la peinture des façades et des parties communes de la résidence) utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble; les frais d'éclairage des parties communes,;

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

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

d) les frais d'entretien et de réparation de l'ascenseur et des escaliers dans toutes leurs sections.

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

e) l'entretien de tous les aménagements, des accès et des abords ;

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

Lorsque la propriété d'un lot est grevé d'usufruit, les titulaires des droits réels (usufruitier et nu-

propriétaire) sont tenus solidairement au paiement des charges communes. Le syndic communique lors de l'appel de fonds à toutes les parties concernées quelle partie sera affectée au fonds de réserve.

Sont considérées comme **charges communes particulières** : les murs et les plafonds des terrasses, la toiture et les murs des garages.

Article 14.- Chauffage

Chaque appartement est raccordable au système de chauffage central servant tant à son chauffage qu'à sa production d'eau chaude individuelle ; les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire partie sur base des critères de répartition arrêtés par la société chargée par l'assemblée générale des décomptes de chauffages et le surplus sur base d'un compteur de calories prévu dans chacun des lots privatifs.

Article 15.- 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 et ceux de location du compteur sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au paragraphe précédent relève d'un compteur spécifique. Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur sont répartis entre les propriétaires au prorata des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes.

Article 16.- Électricité

Chaque appartement est pourvu d'un compteur individuel enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents et ceux de location du compteur sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

L'immeuble est pourvu d'un compteur distinct pour l'éclairage des parties communes et pour l'alimentation en force motrice de l'ascenseur. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire d'appartements dans les parties communes.

Douzième
feuillet



Il est précisé que l'éclairage de chaque cave doit toujours être raccordé au compteur de l'appartement dont elle dépend.

Article 17.- Impôts

À 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 18.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 19.- 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 20.- 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 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 21.- 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 copropriétaire sortant transmet au copropriétaire entrant 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 copropriétaire sortant en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent point et du point b;

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

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

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

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

Treizième
feuillet



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

b) Obligations du notaire

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) :

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 copropriétaire entrant.

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 peut jouir des parties communes.

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

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 ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

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

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, dans les trente jours de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1er, alinéa 2.

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

Quatorzième
feuillet



article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire sortant.

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 en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des points a) et b). Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa ci-avant, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Article 22.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois, en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard le jour de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 23.- Fonds de réserve

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la

date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

Toutefois, l'ACP peut décider à une majorité de quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Article 24.- Paiement des charges communes

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

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à 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 consumma-

Quinzième
feuillet



R

[Signature]

tion du Royaume, l'indice de référence étant l'indice santé du mois de décembre 2015, soit 101,48.

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 25.- 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.

À 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.

À 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 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 26.- Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux 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 générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

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

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 27.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée « association des copropriétaires de la Résidence Wibald ». Elle a son siège à Stavelot, avenue Nicolay, 18/A.

Tout document émanant de l'association des copropriétaires mentionne le numéro d'entreprise de ladite association : 0818 953 875

Article 28.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose 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 au Bureau de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétent.

Seizième
feuillet



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 29.- 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 577-3 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, 187, 188, 190, 191, 192, 193, 194, 195, §1^{er} 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 au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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 30.- 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.

Dix-septième
feuillet



Article 31.- Objet

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

Article 32.- Solidarité divise 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 aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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

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

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

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

Article 33.- Actions en justice

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

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.

VI.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 34.- 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. En cas de dégâts causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés. À défaut d'accord de ces derniers, le syndic transige avec l'assureur sous sa responsabilité.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties

privatives que pour les parties communes, avec renoncia-
tion par les assureurs à tous recours contre les titu-
laires de droits réels et leur personnel, ainsi que
contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, y com-
pris le recours contre les titulaires de droits person-
nels et les occupants en vertu des articles 1302, 1382,
1384 et 1732 à 1735 du Code civil, hormis bien entendu le
cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimi-
lable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éven-
tuelle 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 copro-
priétaires 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 exem-
plaire des polices d'assurances souscrites.

Article 35.- 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 con- nexes

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 re-
cours des tiers, le chômage immobilier, les frais de dé-
blais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinc-
tion, de sauvetage et de conservation, les frais de re-
mise en état des abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et as- censeur

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du per-
sonnel salarié, une assurance accidents du travail et sur
le chemin du travail, de même qu'une assurance de respon-
sabilité civile envers les tiers, doivent être sous-
crites.

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.

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

Article 36.- 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 37.- 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 38.- 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 39.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 40.- 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 41.- 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 pratiqué par la Banque Nationale, majoré de quatre point 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 42.- 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 :

a) 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 ;

b) à la majorité de quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de démolition ou de reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité selon les règles décrites à l'article 577-7, § 3 du Code civil.

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.

En cas de démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux.

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.

VII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 43.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Article 44.- 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 du copropriétaire demandeur.

TITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

I.- EXPOSÉ GÉNÉRALE

Article 1.- Définition

Il est, en outre, arrêté, 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 quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3.- Opposabilité

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement

d'ordre intérieur ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

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.- Clause d'habitation bourgeoise

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Article 6.- Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent veiller à ce que la tranquillité de la Résidence ne soit pas

Vingt-deuxième
feuillet

troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils doivent veiller à atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et sept heures ou d'utiliser des écouteurs ;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritrus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux communs. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls et les cages d'escalier.

Article 7.- Aspects

Les terrasses doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;

- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et cætera, ...

- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cætera, ...

- d'y utiliser un barbecue

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Il est interdit de mettre aux fenêtres et sur les terrasses ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linges et autres objets.

Sauf autorisation du Président de l'assemblée, aucun autre emblème que les drapeaux belges et stavelotains ne peuvent être arborés.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location d'appartements est autorisé.

Article 8- Entretien

Les travaux de peinture aux façades, tant à rue que postérieures, y compris les châssis, garde-corps et persiennes devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

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

Le syndic veillera à faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tout cas, au moins une fois l'an. Le propriétaire du quatrième étage devra faire ramoner la cheminée privative de son appartement toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tout cas, au moins une fois l'an.

Article 9- Ordre intérieur

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

Le stationnement des vélos y est interdit, le parage des vélos et des voitures d'enfants devra se faire dans les locaux éventuellement réservés dans le sous-sol de l'immeuble.

On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves privées. Les combustibles doivent être re-

Vingt-troisième
feuillet

montés avant 10 heures du matin, s'il n'existe pas de monte-charges dans l'immeuble.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures etc...

II.- ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES

Article 10.- 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, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

À titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la nomination d'un commissaire aux comptes,
- 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 11.- 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, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal 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 12.- 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. Il peut être général ou spécial et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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.

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.

Article 13.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois d'octobre (exercice comptable décalé se clôturant le 31 août de chaque année) à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 14.- 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 demande 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.

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

Lorsque le syndic 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.

f) Frais

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

Article 15.- 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 d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6, § 3 du Code civil. 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 16.- Constitution de l'assemblée

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

Tout copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

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 17.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

Vingt-cinquième
feuillet

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.

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 18.- Délibérations

a) Droit de vote

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

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

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

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 au-

tant 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.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote.

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 deux tiers 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, sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4 du Code civil ;

c) 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° du Code civil;

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, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots;

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 577-7, § 3 du Code civil.

3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble sous réserve du point h;

- de la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

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 est 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.

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,

Vingt-septième
feuillet

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, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics.

Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il 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 19.- 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 en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. 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 si elle lui cause un préjudice personnel.

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

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 totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

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

Vingt-huitième
feuillet

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.

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

c) Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'article 577-10, §4, alinéa 2, 2° du Code civil, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Article 20.- Opposabilité - Information

Toute décision de l'assemblée générale peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou person-

nel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12.

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.

Vingt-neuvième
feuillet

III.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 21.- 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, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

Article 22.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision.

Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

L'assemblée générale 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 23.- 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 24.- 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 25.- Cumul

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

Article 26.- Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé:

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 provisoire ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, § 3 du Code civil; 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

Trentième
feuillet

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 d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure concernant les parties communes et de prendre en charges les obligations en la matière;

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

Trente-unième
feuillet

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. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

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. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir ;

17° de mettre à jour, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;

18° d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion ;

19° de prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

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.

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 néces-

saires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - 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.

Il prend en charge les tâches et obligations en la matière en tant qu'elle concerne les parties communes.

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 27.- Rémunération

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

Article 28.- Démission

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.

IV.- COMMISSAIRE AUX 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.

V. - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété.

Les copropriétaires mais également les titulaires (autres) d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, pourront être membres de ce conseil.

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

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions;
- de prendre connaissance et copie de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic ou intéressant la copropriété. Le syndic devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de copropriété.
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Ces missions et délégations 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.
- lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rap-

Trente-deuxième
feuillet

port annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

TABLE DES MATIÈRES

EXPOSE PREALABLE.....	- 1 -
Origine de propriété :.....	- 2 -
MODIFICATION DES STATUTS – REFONTE.....	- 3 -
TITRE I.- ACTE DE BASE.....	- 3 -
COMPOSITION DE LA RESIDENCE.....	- 3 -
I. PARTIES PRIVATIVES et PARTIES COMMUNES.....	- 7 -
A. Parties communes.....	- 7 -
B. Parties privatives.....	- 8 -
C. Quote-part de copropriété.....	- 9 -
TITRE II.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.....	- 11 -
I.- EXPOSE GENERAL.....	- 11 -
Article 1.- Définition et portée.....	- 11 -
II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.....	- 12 -
Article 2.- Destination des lots privatifs.....	- 12 -
Article 3.- Jouissance des parties privatives.....	- 13 -
Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives.....	- 15 -
Article 5.- Interdictions.....	- 17 -
Article 6.- Modifications des parties communes.....	- 17 -
III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN.....	- 18 -
Article 7.- Généralités.....	- 18 -
Article 8.- Genre de réparations et travaux.....	- 18 -
Article 9.- Actes conservatoires et d'administration provisoire.....	- 18 -
Article 10.- Autres réparations ou travaux.....	- 19 -
Article 11.- Servitudes relatives aux travaux.....	- 19 -
Article 12.- Nettoyage - Evacuation des poubelles.....	- 21 -
IV.- CHARGES COMMUNES.....	- 21 -
Article 13.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes ..	- 22 -
Article 14.- Chauffage.....	- 23 -

Trente-troisième
feuillet

Article 15.- Eau	- 23 -
Article 16.- Électricité	- 23 -
Article 17.- Impôts.....	- 24 -
Article 18.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire.....	- 24 -
Article 19.- Recettes au profit des parties communes	- 24 -
Article 20.- Modification de la répartition des charges.....	- 24 -
Article 21.- Cession d'un lot.....	- 25 -
Article 22.- Fonds de roulement.....	- 28 -
Article 23.- Fonds de réserve.....	- 28 -
Article 24.- Paiement des charges communes.....	- 29 -
Article 25.- Recouvrement des charges communes	- 30 -
Article 26.- Comptes annuels du syndic.....	- 31 -
V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES	- 31 -
Article 27.- Dénomination - Siège.....	- 31 -
Article 28.- Personnalité juridique - Composition	- 31 -
Article 29.- Dissolution – Liquidation.....	- 32 -
Article 30.- Patrimoine de l'association des copropriétaires	- 33 -
Article 31.- Objet.....	- 33 -
Article 32.- Solidarité divisée des copropriétaires	- 33 -
Article 33.- Actions en justice	- 34 -
VI.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE -	34
Article 34.- Généralités	- 34 -
Article 35.- Types d'assurances	- 35 -
Article 36.- Biens et capitaux à assurer	- 36 -
Article 37.- Assurances complémentaires	- 36 -
Article 38.- Primes et surprimes.....	- 37 -
Article 39.- Responsabilité des occupants - Clause du bail.....	- 37 -
Article 40.- Franchises.....	- 37 -
Article 41.- Sinistres - Procédures et indemnités	- 38 -
Article 42.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision	- 39 -

VII.- DISPOSITIONS GENERALES	- 41 -
Article 43.- Renvoi au Code civil.....	- 41 -
Article 44.- Langues	- 41 -
TITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.....	- 42 -
I.- EXPOSÉ GÉNÉRALE	- 42 -
Article 1.- Définition	- 42 -
Article 2.- Modifications	- 42 -
Article 3.- Opposabilité	- 42 -
Article 4.- Règlement des différends.....	- 43 -
Article 5.- Clause d'habitation bourgeoise.....	- 43 -
Article 6.- Tranquillité.....	- 43 -
Article 7.- Aspects	- 44 -
Article 8- Entretien.....	- 45 -
Article 9- Ordre intérieur.....	- 45 -
II.- ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES	- 46 -
Article 10.- Pouvoirs	- 46 -
Article 11.- Composition.....	- 46 -
Article 12.- Procurations	- 47 -
Article 13.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	- 47 -
Article 14.- Convocations.....	- 47 -
Article 15.- Ordre du jour.....	- 49 -
Article 16.- Constitution de l'assemblée.....	- 49 -
Article 17.- Présidence - Bureau - Feuille de présence	- 49 -
Article 18.- Délibérations	- 50 -
Article 19.- Actions en justice	- 54 -
Article 20.- Opposabilité - Information.....	- 56 -
III.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC..	- 57 -
Article 21.- Nomination.....	- 57 -
Article 22.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire.....	- 58 -
Article 23.- Publicité	- 58 -
Article 24.- Responsabilité - Délégation	- 58 -
Article 25.- Cumul.....	- 58 -
Article 26.- Pouvoirs	- 59 -

Article 27.- Rémunération.....	- 62 -
Article 28.- Démission.....	- 62 -
IV.- COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	- 62 -
V.- CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.....	- 63 -
DISPOSITIONS FINALES.....	- 67 -

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

CERTIFICAT

Le notaire soussigné certifie exacte la désignation du comparant, telle qu'elle est établie au vu des pièces requises par la loi.

PROJET D'ACTE

Le comparant nous déclare que le projet du présent acte lui a été adressé le 26 septembre 2019 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE

Fait et passé, à Trois-Ponts, en l'étude,

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, le comparant a signé avec nous, Notaire.

Trente-quatrième et
dernier feuillet

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Jérôme DE CALLATAY à Trois-Ponts le 11-06-2020, répertoire 2020/0088

Transcrit au bureau Sécurité juridique VERVIERS
Le vingt-quatre juin deux mille vingt (24-06-2020)

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Rétribution forfaitaire € 230,00

Total € 230,00

Réf. : 39-T-24/06/2020-04515

Le conservateur des hypothèques

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Jérôme DE CALLATAY à Trois-Ponts le 11-06-2020, répertoire 2020/0088

Rôle(s): 34 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE VERVIERS le vingt-quatre juin deux mille vingt (24-06-2020)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 6914

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur