

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

A.C.P. LES TERRASSES DE MALMEDY – N° Entreprise 0846.406.459
Chemin du Calvaire 22 – 4960 MALMEDY

Règlement du parc original approuvé le 14-05-2012 à l'occasion de la passation de l'acte de base.

Règlement du parc modificatif approuvé le 21-10-2015 à l'assemblée générale de l'ACP.

Points ajoutés dans le règlement d'ordre intérieur suite à la nouvelle loi de la copropriété d'application depuis 01-01-2019

CHAPITRE 1 - PORTEE - MODIFICATIONS

Article 54 - Généralités

Le présent règlement d'ordre intérieur et les statuts du parc constituent un ensemble indissociable.

Le règlement d'ordre intérieur est obligatoire et contraignant à l'égard des propriétaires, des locataires, des occupants et des usagers du parc et ne pourra être modifié que par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé au siège de l'association des copropriétaires dans le mois qui suit sa rédaction à l'initiative du syndic ou, lorsque celui-ci n'est pas encore nommé, à l'initiative de celui qui l'a rédigé.

Le syndic adapte (coordonne) immédiatement le règlement d'ordre intérieur chaque fois que l'assemblée générale décide d'une modification. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé via le site internet ou sur rendez-vous.

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

Elles peuvent être opposées à chacun qui est titulaire d'un droit réel ou personnel sur le bien immobilier en copropriété, comme exposé ci-dessus.

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous signature privée. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) ;

Suivant la décision de l'Assemblée Générale du 10/06/2017, les marchés et les contrats relatifs aux travaux de l'association des copropriétaires doivent être mis en concurrence à partir de 5.000,00 € HTVA. Suivant la décision de l'assemblée générale du 10/08/2019, le syndic devra solliciter les services d'un architecte ou toute autre personne compétente en vue de réaliser les cahiers des charges des travaux décidés en assemblée générale, à partir de 20.000,00 € HTVA.

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouveau éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

Le syndic est nommé par décision de l'Assemblée Générale à la majorité absolue. Son contrat devra mentionner l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouveau éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission.

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année le deuxième samedi du mois d'avril ou le samedi de la semaine précédente ou suivante. (Décision de l'assemblée générale du 20/04/2018).

CHAPITRE 2 - ENTRETIEN

Article 55 - Généralités

Les travaux au niveau des parties privatives dont l'entretien concerne l'harmonie du parc de vacances, devront être réalisés en temps utile par chaque propriétaire de telle manière que le parc de vacances conserve à tout moment son aspect de soin et de bon entretien. Ils doivent être exécutés sans délai si la décision est prise par l'assemblée générale. Si les travaux ne sont pas exécutés après une lettre recommandée qui est restée sans réaction pendant un mois, le syndic fera procéder aux travaux relatifs aux parties privatives aux frais, risques et périls des propriétaires.

CHAPITRE 3 - DIVERSES DISPOSITIONS PROHIBITIVES

Article 56 - Généralités

1. Il est interdit d'installer des antennes (paraboliques) sur la façade ou sur les terrasses.
2. Il est interdit d'introduire des substances inflammables, explosives ou malodorantes dans les unités.
3. Chaque propriétaire est responsable du comportement de ses parents, de ses enfants et de son personnel.
4. Les parties communes telles que les routes doivent toujours rester dégagées.
5. Il est interdit d'installer des installations d'alarme avec des sirènes intérieures et/ou extérieures.

Article 57 - Emplacements pour voitures

Les emplacements pour voiture sont exclusivement réservés au stationnement de voitures automobiles, et donc pas pour des caravanes, des véhicules commerciaux ou industriels plus grands qu'une voiture automobile.

Il est interdit de se garer sur un emplacement de parking d'autrui.

La communauté des copropriétaires ne pourra jamais être tenue responsable des dommages qui pourraient être causés aux voitures.

Article 58 - Publicité

Sauf autorisation accordée par l'assemblée générale, il est interdit de faire de la publicité à n'importe quel endroit.

Article 59 - Animaux domestiques – tolérances

Les animaux domestiques (chats, chiens, oiseaux ou autres petits animaux domestiques) sont tolérés dans les parties privatives dans la mesure où ils ne causent pas de nuisances olfactives ou sonores pour les autres occupants.

En tout cas, les propriétaires des animaux domestiques admis sont responsables des dommages éventuellement causés par leur animal domestique.

Article 60 - Moralité - silence - bienséance

Les copropriétaires, les locataires, le personnel et les occupants de leur propriété devront à tout moment l'occuper d'une manière civile et honorable, et s'en servir en « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la paix dans le parc ne soit jamais troublée par leurs actes, ou par ceux de leurs parents, leurs travailleurs, leurs locataires ou leurs visiteurs.

Aucun bruit anormal ne peut être fait.

L'utilisation d'instruments et d'installations de musique est autorisée, mais uniquement à condition que le fonctionnement de ces appareils ne dérange pas les autres occupants du parc ou de l'unité.

CHAPITRE 4 - TRANSFERT DES OBLIGATIONS - LOCATION

Article 61

Les baux octroyés par les propriétaires ou les usufruitiers prévoient l'engagement des locataires d'occuper le local civilement et honnêtement, en bon père de famille, tout cela conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété.

Si un quelconque point du règlement n'est pas respecté par un locataire, le propriétaire bailleur lui signalera son manquement et le sommera d'y mettre fin.

I. - REGLEMENT D'EXPLOITATION
Conditions du parc « Complexe immobilier Les Terrasses de Malmedy »

Article 1

1.1 Par « propriétaire », l'on entend dans le présent règlement : la personne physique / personne morale qui est propriétaire / usufruitier de la parcelle, avec le chalet / l'appartement / le studio s'y trouvant.

1.2 Par « exploitation », l'on entend dans le présent règlement : la personne physique / personne morale chargée de l'exploitation du parc.

1.3 Par « syndic », l'on entend dans le présent règlement : la personne physique / personne morale chargée de la gestion technique des copropriétaires qui n'entre pas dans le cadre de l'exploitation, la gestion administrative des copropriétaires qui n'entre pas dans le cadre de l'exploitation, la gestion financière des copropriétaires qui n'entre pas dans le cadre de l'exploitation et, au besoin, la représentation en justice des copropriétaires, pour des demandes qui n'entrent pas dans le cadre de l'exploitation.

1.4 Par « chacun », l'on entend non limitativement dans le présent règlement, le propriétaire / l'usufruitier / le preneur / les visiteurs de ceux-ci / les visiteurs du parc / les visiteurs de l'exploitation / les visiteurs des parties communes / etc.

Article 2

2.1 Ce règlement est irrévocablement lié au contrat d'achat et à son acte de base. Il doit être considéré comme faisant partie intégrante avec le contrat d'achat susmentionné et son acte de base.

2.2 Le présent règlement s'applique entre autres au propriétaire, qui doit veiller à ce que les personnes qui font partie de sa famille ainsi que les personnes qui se servent du chalet / de l'appartement / du studio respectent elles aussi strictement ce règlement. En ce qui concerne la location, la copropriété s'engage à entreprendre les démarches nécessaires pour rendre ce règlement du parc opposable au(x) locataire(s) / à la (aux) partie(s) contractant (e)(s).

Article 3

(3.1 et 3.2 supprimés)

3.3 En cas de cession de ses droits, le propriétaire est tenu de rendre le présent règlement du parc opposable au nouvel acquéreur. Cela doit résulter de la signature du règlement du parc par la partie bénéficiaire. Le syndic veillera à ce que le présent règlement soit dûment respecté.

Article 4

4.1 Le propriétaire est tenu de contribuer proportionnellement aux frais de gestion présentés par le syndic, comme déterminés à l'assemblée générale des propriétaires.

(4.2 supprimé)

Article 5

Seul le propriétaire, le cas échéant avec ses locataires, les membres de sa famille et ses hôtes, est autorisé à utiliser le chalet / l'appartement / le studio se trouvant sur le terrain du propriétaire, ainsi que les pelouses, sentiers piétonniers et cyclistes, espaces verts, aires de parking et de jeu, ainsi que les autres équipements communs, en ce compris les services de l'exploitation.

Article 6

Le chalet / l'appartement / le studio et les équipements communs sont exclusivement destinés aux loisirs. Aussi chaque chalet / appartement / studio, ainsi que les équipements communs, doivent-ils être utilisés conformément à cette affectation. Aucune entreprise ni aucune profession ne peut être exercée dans le chalet / l'appartement / le studio et / ou les équipements communs, et il est interdit de s'en servir à titre d'habitation permanente. Il est interdit au propriétaire de changer l'affectation du chalet / de l'appartement / du studio.

Article 7

Le nombre de personnes qui passent la nuit dans le chalet / l'appartement / le studio ne peut dépasser le nombre autorisé. Nombre de personnes autorisé : chalet 8, appartement 6, studio 3. S'il y a plus de personnes que le nombre prévu qui envisagent d'y passer la nuit, l'accès au village de vacances entier peut leur être interdit.

Article 8

(8.1 supprimé)

8.2 Le propriétaire est tenu d'afficher à tout moment une copie intégrale et actualisée du règlement du parc à un endroit bien en vue des locataires dans le chalet / appartement / studio.

Article 9

9.1 Il est interdit au propriétaire de transformer l'extérieur de son chalet / appartement / studio, d'y apporter des modifications ou d'y (faire) installer des remises ou d'autres constructions qui portent atteinte au caractère / à l'homogénéité du parc. Afin de garantir l'aspect esthétique du parc, les plans de transformation ou de rafraîchissement du chalet / de l'appartement / du studio doivent préalablement être soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

9.2 Si des transformations / rafraîchissements / modifications sont autorisés, ils ne pourront être exécutés qu'en dehors des périodes de vacances scolaires belges.

9.3 Il est interdit au propriétaire d'augmenter ou de faire augmenter la capacité de l'installation électrique, de la modifier ou de la faire modifier au-dessous / au-dessus / dans / autour du chalet / de l'appartement / du studio. Il est interdit de placer des fusibles plus puissants que ceux qui y sont installés actuellement.

9.4 Il est interdit au propriétaire de séparer entièrement ou partiellement son chalet / appartement / studio de celui du propriétaire voisin au moyen de palissades ou de clôtures comparables.

Article 10

10.1 Chacun est obligé d'assurer la jouissance paisible des autres occupants.

10.2 Non limitativement, uniquement à titre d'explication, il est interdit à chacun d'utiliser des radios, téléviseurs et autres appareils ou de produire d'autres bruits quelconques à l'intérieur / à l'extérieur, dans les parties privatives / la communauté, de telle manière qu'ils puissent causer un préjudice aux autres occupants du parc ou les gêner.

10.3 Les animaux sont admis dans le village de vacances. En cas d'admission, il est en tout cas interdit de laisser les animaux en liberté dans le parc entier. L'animal doit toujours être accompagné et tenu en laisse.

10.4 Il est interdit à chacun de pratiquer un sport / jeu à l'extérieur des parties privatives du propriétaire en question. Cela ne sera possible qu'aux endroits spécialement prévus à cet effet.

10.5 Il est interdit à chacun de placer des bateaux / tentes / caravanes / autres sur les parties privatives ou à un quelconque autre endroit du parc. L'exploitation prévoira des emplacements de garage / stationnement de bicyclettes / voitures / autres à des endroits clairement indiqués.

10.6 Il est interdit à chacun de déposer des ordures ménagères / autres déchets à des endroits autres que les conteneurs à ce destinés.

10.7 Il est interdit à chacun de tendre des fils sur les parties privatives ou sur les parties communes du parc destinés à faire sécher le linge. L'utilisation de séchoirs est autorisée étant bien entendu qu'ils ne peuvent être utilisés plus longtemps que strictement nécessaire.

10.8 Il est interdit à chacun d'installer des antennes de télévision / antennes paraboliques sur le chalet / l'appartement / le studio => exception suite à la décision de l'assemblée générale du 05/09/2020 (voir procès-verbal).

(10.9 supprimé)

10.10 Il est interdit à chacun de se servir d'une friteuse / d'un réchaud (à fondue) tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des parties privatives.

(10.11 supprimé)

10.12 Il est interdit à chacun de nettoyer des bicyclettes / voitures / autres en dehors des lieux prévus à cet effet.

10.13 Il est interdit à chacun d'arracher, de planter, de tailler ou de couper des arbres, des buissons, des haies, de l'herbe appartenant aux parties privatives / à la communauté.

10.14 Il est interdit à chacun de placer sur son emplacement (parking) privatif un quelconque objet fixe / mobile.

10.15 Il est interdit à chacun de perturber le sommeil des autres occupants. Aussi, entre 23h00 et 7h00, il est obligatoire de minimiser tous actes faisant du bruit.

10.16 Il est interdit à chacun de faire de la promotion (également en cas d'aliénation de la partie privative) et / ou de vendre des services / articles dans le parc entier.

10.17 Il est interdit à chacun de se promener dans le parc entier sous l'influence de l'alcool et/ou de stupéfiants.

(10.18 supprimé)

Article 11

11.1 Rouler à bicyclette, à vélomoteur, à cyclomoteur et en voiture sur les routes du parc est uniquement autorisé depuis l'entrée du parc jusqu'à l'entrée du chalet / de l'appartement / du studio, et ce en respectant les panneaux de signalisation.

11.2 Il est interdit de rouler sur les routes du parc avec des véhicules dont le poids total à charge dépasse 2800 kg.

11.3 Le stationnement de voitures est uniquement autorisé sur l' (les) emplacement(s) de parking attribué(s).

11.4 Une deuxième voiture, en cas d'attribution d'un seul emplacement de parking, ainsi que les voitures de visiteurs, doivent être stationnées sur le terrain de parking à l'entrée du parc, comme indiqué.

11.5 Il est interdit de stationner des bicyclettes, cyclomoteurs et vélomoteurs sur les routes et sentiers du parc.

11.6 Il est interdit de s'arrêter sur les routes du parc, sauf pour le chargement et le déchargement.

11.7 La vitesse maximale autorisée pour tous les véhicules est limitée à 15 kilomètres par heure dans l'ensemble du parc.

11.8 Entre 23h00 et 7h00, il est interdit de conduire tout véhicule à moteur dans le parc.

Article 12

12.1 Etant donné que l'homogénéité du parc sera primordiale, d'autant plus que cela bénéficiera à l'investissement pour le moins par la plus-value pour les parties privatives, chaque propriétaire se déclare expressément d'accord à ce que, également avec paiement de sa part, à la charge de la copropriété :

- tous les toits (partie ardoises d'imitation) des chalets / appartements / studios soient nettoyés à haute pression tous les cinq ans, soient réparés si nécessaire, soient traités moyennant un biocide, soient peints au pistolet moyennant une peinture d'ardoise.

- toutes les façades des chalets / appartements / studios / parties communes soient nettoyées à haute pression tous les cinq ans, soient réparées si nécessaire.

12.2 Etant donné que l'homogénéité du parc sera primordiale, d'autant plus que cela bénéficiera à l'investissement pour le moins par la plus-value pour les parties privatives, la copropriété est tenue d'exécuter à ses frais les actes / travaux suivants, additionnels, non limitatifs :

- contrôle du respect des conditions du parc.

- faire exécuter à ses frais l'entretien complet du parc, y compris des jardins privatifs / de la communauté entière.

- le nettoyage à ses frais de la voirie du parc, et, dans la mesure du possible, dégager le verglas et la neige en hiver.

- l'entretien de l'infrastructure existante dans le village de vacances. »

Article 13

Le propriétaire devrait normalement être couvert par la police « incendie » de sa propre habitation pour ses objets privés.

Article 14

14.1 Toute location de parties privatives sises dans tout le village de vacances doit, le cas échéant, toujours obligatoirement passer par l'intermédiaire d'un exploitant central et / ou par ses préposés.

Cette tâche est assurée par la copropriété mais peut toutefois être sous-traitée par la copropriété à des tiers pour une période déterminée de neuf ans. Le cas échéant, toutes les dispositions y afférentes doivent être fixées en détail dans un contrat d'exploitation entre la copropriété et le tiers en question.

14.2 Aucun propriétaire n'est tenu de donner sa partie privative en location à l'exploitant central.

Dans ce cas, le propriétaire en question peut se servir de la partie privative pour son usage personnel, pour l'usage par sa famille ou ses amis. Le cas échéant, aucune publicité publique ne peut être faite pour la location de la partie privative par un propriétaire non affilié. Des infractions à cette clause peuvent être pénalisées par la copropriété.

14.3 Tous les impôts et taxes portant sur la partie privative de ce bien immobilier sont à la charge du propriétaire.

Article 15

La copropriété est habilitée à faire enlever, aux frais du propriétaire, tout ce qui est contraire aux dispositions du présent règlement du parc. Si le propriétaire omet de régler ces frais dans un délai de quatorze jours à compter de la présentation, un intérêt de 8% par an sera porté en compte sur ce montant sans qu'une sommation ne soit requise.

(Article 16 supprimé)

Article 17

La copropriété peut, entre autres, en fonction des besoins de la communauté, adapter / modifier à tout moment les conditions du parc. Dans le cas d'une telle adaptation / modification, elle entreprendra les démarches nécessaires pour informer chaque propriétaire de cette adaptation / modification. Une telle modification n'est possible que si elle est décidée à la majorité des voix des copropriétaires, soit avec un minimum de 75 % des voix.

Article 18

En cas de vente d'une partie privative, aucun affichage ou aucune publicité ne peut être fait sur la partie privative même.

Article 19

Pour l'acceptation des présentes et futures conditions du parc, tous les propriétaires font obligatoirement élection de domicile à une adresse située obligatoirement en Belgique. L'adresse choisie reste l'adresse de correspondance officielle tant qu'aucune autre adresse, qui doit également être située obligatoirement en Belgique, n'a été communiquée sous pli recommandé à la copropriété.

II. - CONDITIONS DE RENOVATION

1/ Il faut faire une distinction selon que le propriétaire du privatif possède une unité distincte ou un bloc complet:

- Si le propriétaire a un immeuble complet, il est responsable de la rénovation des toits, des fenêtres et des portes dans un délai de 2 ans à compter de la date de signature de l'acte notarié.
- Si le propriétaire est dans une soi-disant « indivisibilité », il a payé une avance au notaire pour les travaux de rénovation, égale à 20% du prix d'achat. Ce montant a été versé par le notaire au syndic qui est obligé, dès que 80% des unités du bloc concerné sont vendues, de contacter les différents propriétaires pour coordonner la rénovation des toits, des fenêtres et portes. Le prix au-dessus des 20% est à la charge du propriétaire.

2/ Les privatifs et les équipements communs sont exclusivement destinés aux loisirs. Il est interdit au propriétaire de changer leur affectation. (art. 6 RE)

3/ Chaque transformation et renouvellement doit répondre au permis d'urbanisme. Chaque dérogation est soumise à l'octroi de permis.

4/ Il est interdit au propriétaire de transformer l'extérieur de son privatif, d'y apporter des modifications ou d'y installer des remises ou d'autres constructions qui portent atteinte à l'homogénéité du parc. (art. 9.1 RE)

5/ Il est interdit de placer des fenêtres ou lucarnes supplémentaires, sauf après obtention d'un permis d'urbanisme.

6/ Au cas où les joints existants seraient entièrement ou partiellement remplacés, cela devrait être fait dans la même couleur que celle des joints existants.

7/ L'endroit de l'évacuation des eaux doit être maintenu. Toute nouvelle évacuation des eaux de pluie doit être réalisée en zinc.

8/ La toiture doit être composée d'ardoises noires.

9/ Les seuils et pierres de couvertures doivent être réalisés en pierre bleue.

10/ Les dalles de terrasse doivent être réalisées en dalles en béton anthracites ou grises de dimensions minimales de 60x60 et maximales de 100x100.

11/ Toute menuiserie extérieure, c'est-à-dire les fenêtres et portes, doit être réalisée en RAL 9006 (en ALU pour les chalets, en PVC pour les appartements et studios).

12/ Il est interdit au propriétaire d'augmenter ou de modifier la capacité de l'installation électrique. Il est interdit de placer des fusibles plus puissants que ceux qui y sont installés actuellement. (art. 9.3 RE)

13/ Il est interdit au propriétaire de séparer entièrement ou partiellement son privatif de celui du propriétaire voisin au moyen de palissades ou de clôtures comparables. (art. 9.4 RE)

14/ Il est interdit d'installer des antennes de télévision / antennes paraboliques sur le privatif. (art. 10.8 RE, art. 56.1 RO)

15/ Il est interdit d'installer des installations d'alarme avec des sirènes. (art. 56.5 RO)

16/ Les appareils d'énergie solaire ou éolienne ne pourront être placés sur le toit qu'après une décision de l'AG. (art.11-12 RC)

17/ Sauf autorisation par AG, il est interdit de faire de la publicité. (art. 58 RO, art. 18 RE)

18/ Des concessions ou tolérances à l'égard de dérogations ne peuvent être interprétées comme un accord tacite, et peuvent donc être révoquées à tout moment. (art. 10 RC)

19/ La copropriété est habilitée à faire enlever, aux frais du propriétaire, tout ce qui est contraire au règlement du parc. (art. 15 RE)

20/ L'emphytéote doit restituer le tout en bon état d'entretien et de réparation à la fin du contrat d'emphytéose. (art. 9 de l'acte)

Vivre en copropriété implique une série de règles qu'il est impératif de respecter afin que chacun vive en parfaite sérénité.

CHAPITRE 1 - DROITS ET DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE CONCERNANT LES PARTIES PRIVATIVES

Article 1 - Généralités

Les propriétaires ont le droit d'usage et de jouissance de leurs lots respectifs dans les limites prévues par le présent règlement de copropriété et par la loi.

Article 2 - Division et réunion de lots

Il est interdit aux propriétaires de céder une partie de leur lot à des personnes non-propriétaires d'un lot du parc de vacances.

Deux lots ou plus, ou un lot et une partie d'un autre lot, appartenant au même propriétaire, peuvent être réunis tant verticalement qu'horizontalement.

Si cette réunion est susceptible de compromettre la solidité ou l'aspect esthétique de l'immeuble, les prescriptions de l'article 4 ci-après doivent être respectées.

Lorsqu'un ou plusieurs lots sont réunis, les quotités attachées à ces lots sont additionnées.

Si un lot est divisé, l'assemblée générale doit se prononcer sur la répartition des quotités y afférentes, sous les conditions telles que déterminées dans l'article 577/4 du Code civil.

Article 3. - Aspect des lots privatifs – travaux de peinture

Il est expressément référé aux conditions du parc ci-annexées.

Article 4 - Travaux dans les lots privatifs

Il est expressément référé aux conditions du parc ci-annexées.

Article 5 - Règles relatives à l'utilisation – Commerces autorisés

* Tous les lots (sauf le lot commercial) sont destinés à des séjours temporaires (**récréation**). **Une occupation permanente avec inscription dans les registres de la population de Malmedy est interdite. Le notaire associé soussigné attire expressément l'attention sur le fait qu'il est interdit d'habiter en permanence ici. L'habitation permanente est INTERDITE.**

Le nombre de personnes qui passent la nuit dans la partie privative ne peut dépasser le nombre autorisé.

Les propriétaires doivent utiliser leur lot et les parties communes en respectant les règles normales de précaution et toutes les règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Ils veillent à limiter les nuisances sonores en cas d'utilisation de radios, d'ordinateurs ou de téléviseurs.

* Le **lot commercial** est entre autres destiné à l'exploitation d'un commerce horeca (restaurant - bar - snackbar) sans aucune limitation, un magasin de parc, un pour l'exploitation et le bon fonctionnement du parc de vacances.

*** Emplacements de voiture**

Ceux-ci ne peuvent être utilisés que pour des véhicules dont les dimensions entrent dans la délimitation ou les lignes tracées.

* Il est interdit de placer des **autocaravanes ou des tentes** à quelque endroit que ce soit sur le domaine.

Article 6 - Occupation - terminologie

Dans le texte des statuts, l'on désigne par les termes « droit réel ou personnel ou autorisation d'occupation », tout droit réel, à l'exclusion de la pleine propriété exclusive, qui a été attribué à un lot privatif et qui donne un droit d'usage et de jouissance, tout droit personnel qui donne un droit d'usage ou de jouissance, ainsi qu'une simple tolérance du titulaire d'un tel droit, donnant à un tiers une autorisation d'occupation provisoire.

Plus loin dans les présents statuts, le titulaire d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation sera désigné par le terme « occupant ». Le terme « occupant » peut aussi bien évoquer un usufruitier, un emphytéote, un locataire ou un hôte temporaire que le personnel interne, mais en aucun cas une personne qui se trouve dans un lot ou l'occupe sans droit ni titre.

Article 7 - Location

Les dispositions du règlement de copropriété sont opposables à des tiers par la transcription des statuts du parc dans les registres du conservateur des hypothèques compétent. Et donc également à chaque occupant au sens décrit à l'article 6.

Lors de la concession d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, l'on rappellera à l'occupant qu'il est tenu de respecter toutes les dispositions du présent règlement de copropriété et des conditions du parc. Une copie des statuts, au moins un extrait reprenant mot à mot le texte de l'article 5, lui sera remis(e). Il lui sera également signalé que les décisions de l'assemblée générale lui sont opposables, après notification en due forme de la manière indiquée ci-après. Il en est de même pour le règlement d'ordre intérieur.

En cas d'octroi d'un droit réel ou d'un droit personnel ou de l'autorisation d'occupation, le copropriétaire informera son titulaire, au moment de l'octroi de ce droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale.

Tout copropriétaire qui établit un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou octroie une autorisation d'occupation, doit en informer le syndic sans délai, et lui communiquer l'identité complète des nouveaux occupants et la date à laquelle leur droit d'occupation a pris cours.

Les propriétaires de lots privatifs sur lesquels un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation a été concédé, veillent à ce que la responsabilité des occupants à l'égard des autres copropriétaires et envers les voisins ainsi que tous les risques locatifs soient dûment assurés, avec abandon de recours contre les copropriétaires et l'association des copropriétaires.

Un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation peut exclusivement être octroyé(e) à des personnes qui respectent le standing du parc et l'affectation des lots privatifs.

L'octroi d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation sur une partie d'un lot privatif est interdit, sauf pour une cave dans la mesure où le droit ou l'autorisation soit accordé(e) à une personne qui est elle-même occupant.

Article 8 – Surveillance par le syndic

En vue de la surveillance des choses communes et du respect du règlement de copropriété, des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur, les propriétaires doivent à tout moment accorder au syndic l'accès à leur lot, sur rendez-vous. Dans ce contexte, il est également référé aux conditions du parc.

En leur absence, ils veilleront à ce que le syndic puisse accéder à leur lot en cas d'urgence.

Les propriétaires doivent également, sans droit à une indemnité, et si besoin sans délai, donner accès aux architectes, entrepreneurs et exécutants de réparations nécessaires ou urgentes, à des choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, ou à leurs choses personnelles lorsqu'ils sont négligents à cet égard au préjudice d'autres propriétaires.

Cela vaut entre autres pour l'accès aux robinets d'arrêt ou aux conduites communes se trouvant dans un lot privatif.

CHAPITRE 2 - DROITS ET DEVOIRS DU PROPRIETAIRE CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES

Article 9 - Règle générale d'interprétation

Les propriétaires de lots privatifs ont un droit d'usage et de jouissance sur les choses communes conformément à leur affectation et pour autant que ce soit compatible avec les droits des autres propriétaires.

Article 10 – Dispositions prohibitives concernant l'utilisation des parties communes

Sous réserve de dispositions particulières qui peuvent être déterminées dans le règlement intérieur, les dispositions prohibitives suivantes, entre autres, seront applicables.

Il est interdit de placer des bicyclettes, des voitures d'enfant, des jouets, et toutes sortes d'objets de vacances dans les parties communes ;

Des concessions ou tolérances à l'égard de n'importe quelle activité qui est inconciliable avec le mode d'usage normal des choses communes ne peuvent être interprétées comme un accord tacite, et peuvent donc être révoquées à tout moment.

Article 11 - 12 - Antenne et récepteurs

Les antennes, récepteurs ou appareils pour le captage ou la transformation d'énergie solaire ou éolienne ne pourront être placées sur le toit qu'en conséquence d'une décision de l'assemblée générale.

Article 13 -Travaux d'entretien et de réparation.

Il est expressément référé aux conditions du parc ci-annexées.

Article 14 - Droit d'initiative des copropriétaires.

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de réaliser les travaux qu'il souhaite dans les parties communes.

Lorsqu'il est impossible d'obtenir la majorité requise à cet effet à l'assemblée générale, chaque copropriétaire peut demander au juge l'autorisation de faire procéder individuellement, mais aux frais de l'association, aux travaux urgents et nécessaires aux parties communes souhaités par lui.

Lorsque l'assemblée générale s'oppose sans motif fondé à l'exécution de tels travaux, le copropriétaire peut demander au juge l'autorisation d'effectuer à ses propres frais les travaux qu'il juge utiles, même au niveau des parties communes.

Article 15 - Dommages causés par les copropriétaires.

L'indemnisation des dommages causés à un copropriétaire, qui est à la charge de la communauté ou de l'association des copropriétaires, est répartie entre tous les copropriétaires, y compris la victime, proportionnellement à leur quote-part dans la chose commune.

Le copropriétaire qui introduit une demande telle que mentionnée dans l'article précédent, est déchargé de toute responsabilité pour tous les dommages qui pourraient résulter de l'absence d'une décision, dans la mesure où cela est prévu par la loi.

CHAPITRE 3 - CRITERES ET MODE DE CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES

TITRE 1 – CONTRIBUTION AUX CHARGES ET RÉPARTITION DE CELLES-CI

Article 16 - Énumération.

Sont communs, tous les frais et charges ayant trait :

- aux dépenses en vue de l'entretien, l'utilisation, la réparation, la rénovation, la gestion des choses communes ;
- aux indemnités dues par la communauté ou par l'association ;
- à tous les autres frais, dettes et charges exposés dans l'intérêt de la communauté (intérêt du parc de vacances) ou de l'association des copropriétaires ou dus par elle.
- aux dépens d'une procédure introduite par ou contre l'association des copropriétaires, sauf ce qui est stipulé dans l'article 577-9, §7, 8 et 9 du Code civil.
- à tous les autres frais, dettes et charges exposés dans l'intérêt de l'association des copropriétaires ou dus par elle.

Article 17 - Contribution à ces charges.

Chaque copropriétaire contribue aux charges communes proportionnellement à ses quotités. Celles-ci sont déterminées en tenant compte de la valeur respective de ces parts, qui est fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de partie privative, sur la base du rapport motivé d'un notaire, d'un expert géomètre, d'un architecte ou d'un agent immobilier, à moins que les parties ne décident de répartir ces charges proportionnellement à l'utilité que les parties communes et les services qui causent ces charges, ont pour chacune des parties privatives. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Tout copropriétaire peut demander au juge :

- 1° 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 ;
- 2° de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

En ce qui concerne le park-fee, il est expressément référé aux conditions du parc ci-annexées.

Article 18 - Répartition des charges.

1. Clé de répartition générale

Toutes les charges seront réparties entre tous les copropriétaires du parc au prorata de leur quotepart (quotités) dans les parties communes, à moins qu'une clé de répartition divergente ne soit prévue.

Quant aux frais, il est expressément référé aux conditions du parc ci-annexées.

TITRE 2 - FONDS DE ROULEMENT ET FONDS DE RÉSERVE

Article 19 - Fonds de roulement

On entend par **fonds de roulement** la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de gérance.

Le montant de la provision et la périodicité de son paiement (mensuel, trimestriel ou semestriel, annuel) sont fixés par la première assemblée générale.

Le paiement est demandé ou exigé périodiquement par le syndic et reçu par lui, afin d'être utilisé pour le paiement des charges communes, comme mentionné. Le syndic mentionne séparément sur les décomptes périodiques le montant dû et la TVA due sur ce montant.

Chaque année, le décompte est soumis par le syndic à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, et le montant de la provision pour l'année suivante est adapté au besoin.

Le paiement des provisions demandées ou exigées n'implique nullement l'approbation du décompte. Celle-ci n'est donnée valablement que par l'assemblée générale.

Article 20 - Fonds de réserve

On entend par **fonds de réserve** la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement des routes, des égouts.

Le montant de ces apports de réserve est fixé par l'assemblée générale. Le recouvrement, la gestion et l'affectation du capital de réserve sont confiés au syndic.

Article 21 - Indivision - Usufruit.

En cas de démembrement du droit de propriété sur un lot en usufruit (ou un autre droit réel d'usage) et en nue-propriété, ou si un lot fait l'objet d'une indivision ordinaire, les frais afférents à ce lot sont dus indivisiblement et solidairement par tous les associés, sans que l'un d'eux puisse opposer le moindre bénéfice de discussion ou clé de répartition légale ou conventionnelle pour ces frais à l'association des copropriétaires ou au syndic qui agit au nom de l'association.

Article 22 - Cession d'un lot.

§ 1 Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas deux et trois ;

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

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

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

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

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

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

§ 2. En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci. Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa premier, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

§ 3. En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1 et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§ 5. En cas de transfert de propriété d'un lot :

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

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

Article 23 Recouvrement forcé des contributions aux charges communes.

Le copropriétaire qui ne paie pas la provision ou l'apport de réserve dans les deux semaines qui suivent l'avis du syndic par lequel ce paiement lui a été demandé, sera rappelé à ses obligations par le syndic par lettre recommandée ou par lettre remise par porteur. A partir de ce moment-là, les intérêts courent de plein droit sur tous les montants dus par le copropriétaire, calculés par jour de retard sur la base du taux d'intérêt légal, majoré de 2 pour cent.

Le même principe s'applique à tout autre montant qu'un copropriétaire doit verser à l'association des copropriétaires et pour lequel il a plus de deux semaines de retard.

Le syndic est habilité à citer le copropriétaire qui reste en défaut de paiement des montants dus par lui, majorés des intérêts, des frais et du montant de l'indemnité revenant à l'association des copropriétaires sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Par la signature de l'acte d'achat de son lot privatif, chaque copropriétaire cède au syndic agissant pour l'association des copropriétaires, à titre de garantie du paiement des montants dus par lui, toutes les créances qu'il peut faire valoir sur son lot privatif à l'égard de locataires ou de titulaires de droits d'usage, et notamment le droit de recouvrement de loyers et de contributions aux frais communs du parc dus par des locataires ou des occupants, à concurrence de tous les montants dus par le copropriétaire à l'association des copropriétaires.

Après notification en due forme de cette cession de créance, le locataire ou autre tiers ne peut plus payer valablement qu'en mains du syndic.

Lors de la signature d'un acte de cession authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

TITRE 3 -ASSURANCES

Article 24 - Assurance incendie

Les risques simples contre les dommages causés par incendie, électricité, attentats et conflits du travail, tempête, grêle, pression de la glace ou de la neige, catastrophes naturelles, eaux, bris de glaces, vol, pertes indirectes tant aux parties privatives qu'aux parties communes du parc et au terrain, sont assurés par un contrat d'assurance collectif.

Conformément à la Loi sur le contrat d'assurance terrestre, l'assurance contre l'incendie garantit également contre les dégâts causés par la foudre, par l'explosion, par l'implosion ainsi que par la chute ou le heurt d'appareils de navigation aérienne ou d'objets qui en tombent ou qui en sont projetés et par le heurt de tous autres véhicules ou d'animaux.

Même lorsque le sinistre se produit en dehors des biens assurés, la garantie de l'assurance s'étend aux dégâts causés aux biens privés et communs par les services de secours ou tout moyen convenable de préservation, d'extinction ou de sauvetage, ou résultant des démolitions ou destructions ordonnées pour arrêter les progrès d'un sinistre, des effondrements résultant directement et exclusivement d'un sinistre, de la fermentation ou de la combustion spontanée suivies d'incendie ou d'explosion.

Les copropriétaires et l'association des copropriétaires, mais aussi les personnes habitant chez les copropriétaires, leur personnel dans l'exercice de leurs fonctions, les mandataires et associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leurs fonctions, et toute autre personne qui désigne un copropriétaire comme coassuré dans une annexe au contrat d'assurance, jouissent également, à titre de preneurs d'assurance, de la couverture par le contrat d'assurance.

Les conditions de l'assurance seront négociées de telle manière que la règle proportionnelle des montants ne soit pas applicable.

Les copropriétaires n'ont pas de recours entre eux, ni contre l'association des copropriétaires, ni contre les utilisateurs autres que les locataires, même si le dommage est survenu dans une partie privative du parc, excepté en cas de mauvaise foi.

Les copropriétaires et l'association des copropriétaires renoncent également à tout recours contre les locataires pour autant que le contrat avec les locataires mentionne aussi un abandon de recours contre eux. Les copropriétaires imposeront à leurs locataires d'accepter un tel abandon de recours.

Article 25 - Assurance responsabilité.

La responsabilité de chaque copropriétaire et de l'association des copropriétaires pour des dommages à des tiers en vertu des articles 1382 à 1386bis du Code civil et le recours de tiers résultant d'une telle responsabilité sont également couverts par un contrat d'assurance commun.

Des choses et des constructions au sens de ces dispositions de loi sont tant des parties privatives que des parties communes du parc. Les tiers, au sens de ces dispositions légales, sont les copropriétaires autres que celui qui est tenu responsable, les personnes au service de l'association des copropriétaires, le syndic, et tout occupant d'un lot privatif dans le parc.

Article 26 - Polices

Les premières polices sont souscrites par le comparant au nom de tous les copropriétaires.

Par la signature de l'acte d'achat, chaque acquéreur d'un lot privatif donne mandat au maître d'ouvrage pour souscrire ces polices également en son nom.

Les polices sont ensuite prolongées, renouvelées, adaptées, résiliées ou conclues par le syndic, qui exerce cette compétence au nom des copropriétaires dans le cadre d'un même mandat, pour autant que cette compétence ne lui ait pas été attribuée par l'assemblée générale des copropriétaires ou en vertu de la loi.

Les propriétaires qui estiment que l'assurance a été souscrite pour un montant insuffisant seront toujours autorisés à souscrire une assurance complémentaire pour leur propre compte, à condition d'en payer les primes eux-mêmes.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices.

TITRE 4 -RECETTES AU PROFIT DES PARTIES COMMUNES.

Article 27

Les copropriétaires ont droit aux bénéfices et aux recettes relatifs aux choses communes en proportion de leur quote-part (quotités) dans ces choses communes, pour autant qu'il s'agisse de choses communes réservées également à leur usage.

Des réductions accordées par la compagnie d'assurance sur les primes relatives à des lots non vendus reviennent exclusivement au maître d'ouvrage promoteur.

De même, tout copropriétaire a droit dans la même proportion à l'indemnité qui est payée en vertu d'une des polices mentionnées dans les articles précédents à la communauté ou à l'association des copropriétaires.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités qui remplacent le bien immobilier ou l'unité détruit(e) seront en priorité destinées à sa reconstruction, s'il en est décidé ainsi.

IV. – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

TITRE I - DÉNOMINATION – DURÉE - SIÈGE – OBJET

Article 28 - Nom

L'association est dénommée « association des copropriétaires du Complexe Immobilier **LES TERRASSES DE MALMEDY** », et son siège est établi au parc, chemin du Calvaire 22 à 4960 MALMEDY.

Cette association a la personnalité civile.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise.

Article 29 - Durée

L'association est constituée pour une durée indéterminée. Elle est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La décision de dissolution est prise par l'assemblée générale ou par le juge, conformément aux articles 577-12 et 577-13 du Code civil.

Article 30 – Siège et consultation des documents

Le siège de l'association est établi dans le lot commercial. Tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété peuvent être consultés au bureau du syndic moyennant rendez-vous au préalable.

Article 31 - Objet - patrimoine

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et la gestion du parc susmentionné. L'association des copropriétaires ne peut disposer d'aucun autre patrimoine que les biens mobiliers qui sont nécessaires pour la réalisation de l'objet susmentionné.

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

TITRE 2 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – ARTICLE 3.87 DU CODE CIVIL

Article 32 – Assemblée générale / syndic

L'association des copropriétaires a un organe de décision, soit l'assemblée générale, et un organe exécutif, soit le syndic.

Article 33 - L'assemblée générale - droit de vote

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou contractuel 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 34 - Assemblée générale ordinaire et extraordinaire

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

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

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

L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année le deuxième samedi du mois d'avril ou le samedi de la semaine précédente ou suivante. (Décision de l'assemblée générale du 20/04/2018).

Article 35 - Les Pouvoirs

§ 1. - Généralités

Chaque assemblée générale des copropriétaires a les pouvoirs les plus étendus pour décider de la gestion des parties communes.

§ 2. - Assemblée annuelle

L'assemblée générale annuelle est principalement revêtue des pouvoirs suivants :

- la nomination du syndic;
- la désignation d'un commissaire;
- la fixation des rémunérations, salaires et indemnités;
- l'approbation du rapport du syndic concernant les comptes de gestion;
- l'approbation des comptes de gestion et de la décharge;
- l'approbation du budget pour l'exercice suivant;
- la fixation des contributions au fonds de réserve;

Article 36 - Lieu des assemblées – Ordre du jour

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

Article 37 – Convocation

. La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

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

Article 38 - Le conseil de copropriété

§ 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre

l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

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

§ 3. 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.

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

La constitution d'un conseil de copropriété d'un immeuble où cela n'est pas légalement requis, requiert une majorité de trois/quarts des voix comme stipulé à l'article « 42. Majorités » ci-après.

Article 39 – Commissaire aux 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.

Ce commissaire aux comptes a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion financière et comptable.

La tâche du commissaire consiste donc à contrôler la comptabilité et les comptes de la copropriété et d'en rendre compte à l'assemblée générale.

L'assemblée générale nomme un commissaire aux comptes à la majorité absolue de toutes les voix présentes et représentées.

Le commissaire ne doit pas être un copropriétaire.

Le commissaire ne peut pas être le syndic.

Le mandat ne pourra être révoqué que pour des motifs légaux graves. Le commissaire pourra lui-même à tout moment présenter sa démission pour des causes graves qu'il notifie à l'assemblée générale.

Le mandat du commissaire sera exercé moyennant une rémunération fixe déterminée au début du mandat.

Le commissaire pourra être tenu responsable si l'association des copropriétaires est préjudiciée par des fautes qu'il a commises dans l'exercice de sa mission.

Le commissaire peut à tout moment consulter tous les documents et écrits de l'association des copropriétaires. Le commissaire peut demander au syndic tous les renseignements qu'il juge utiles à l'exercice de son contrôle. Il peut demander au syndic que celui-ci se procure auprès de tiers la preuve écrite des dettes ou des avoirs de l'association des copropriétaires.

Le commissaire ne peut se faire représenter dans l'exercice de son mandat.

Le commissaire peut assister à chaque assemblée générale et y prendre la parole. Il rédigera un rapport de contrôle sur la gestion financière et comptable du syndic qu'il présentera et commentera à l'assemblée générale. Cette assemblée générale décide de lui donner décharge ou non concernant l'exercice de son mandat, à la majorité absolue de toutes les voix présentes ou représentées. Le commissaire est compétent pour convoquer l'assemblée générale en cas de manquement du syndic.

Article 40 - Mode de vote – procuration.

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée

générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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.

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

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

Article 41 - Quorum des présences

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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

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

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

Article 42 - Majorités

§ 1. - Généralités

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

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

§ 2.- Différentes majorités

§1. L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, § 2 ;
 - 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 3.89, § 5, 2° ;
 - c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° ;
 - d) 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 cinquième des voix :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 ;
g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
h) sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, 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. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2.

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

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

L'assemblée générale décide également à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au paragraphe 1er, 2°, h), font défaut.

§ 4. 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.

Article 43 - Procès-verbaux

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

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

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

§ 4. Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 1 et 2 dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4, 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 3.87, § 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 en informe le syndic par écrit.

Article 44 - Recours contre les décisions de l'assemblée générale

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

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

TITRE 3 - LE SYNDIC

Article 45 - Désignation

§ 1er. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

Article 46 - Rémunération

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 47 - Pouvoirs

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est 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 3.86, § 3 ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent sous-titre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en 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 sur les comptes financiers de la copropriété ;

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

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;

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

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c), 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 tout contrat 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 contrats 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 dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, 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 sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

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

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

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

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

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.

Le chapitre III – DE LA COPROPRIETE devient : Titre 4 – COPROPRIETE

Sous-titre 1^{er}. Copropriété fortuite

Sous-titre 2. Copropriété volontaire

Sous-titre 3. Copropriété forcée

Chapitre 1^{er}. Dispositions générales

L'article 577-2 § 1^{er} à § 10 sont remplacés :

§ 1^{er} à § 9 sont remplacés par :

3.78 Définition

L'article 577-2 § 9, 1^{er} alinéa devient :

3.79. Caractère accessoire renforcé

L'article 577-2 § 9, 2^{ème} alinéa devient :

3.80. Ampleur des quotes-parts

L'article 577-2 § 10 devient :

3.82. Travaux de modification

Nouvel article 3.83 : Restrictions au partage

Chapitre 2. Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis

La sous-section première – dispositions générales devient :

Section 1^{ère}. Dispositions générales

L'art 577-3 devient 3.84. Disposition générale

L'art 577-4 devient 3.85. Statuts et règlement d'ordre intérieur

L'art 577-4, § 1^{er}/1 devient 3.85, § 2

L'art 577-4, § 2 devient 3.85, § 3

L'art 577-4, § 3 devient 3.85, § 4

L'art 577-4, § 4 devient 3.85, § 5

Section 2. De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

L'art 577-5 devient 3.86. Association des copropriétaires

Section 3. Des organes de l'association des copropriétaires

L'art 577-6 devient 3.87. Assemblée générale : organisation

L'art 577-7 devient 3.88. Assemblée générale : prise de décision

L'art 577-7, § 1^{er}, 1^o, d) devient 3.88, § 1^{er}, 1^o, c).

L'art 577-7, § 1^{er}, 1^o, e) devient 3.88, § 1^{er}, 1^o, d).

L'art 577-8 devient 3.89. Syndic

L'art 577-8, § 2/1 devient 3.89, § 3.

L'art 577-8, § 3 devient 3.89, § 4.

L'art 577-8, § 4 devient 3.89, § 5.

3.89, § 5 : Dans les sous-numéros : les 3^o à 18^o deviennent 1^o à 16^o

L'art 577-8, § 5 devient 3.89, § 6.

L'art 577-8, § 6 devient 3.89, § 7.

L'art 577-8, § 7 devient 3.89, § 8.

L'art 577-8, § 8 devient 3.89, § 9.

L'art 577-8/1 devient 3.90. Conseil de copropriété

L'art 577-8/2 devient 3.91. Commissaire aux comptes

Section 4. Des actions en justice – De la publicité – De l'opposabilité et de la transmission

L'art 577-9 devient 3.92. Actions en justice

L'art 577-9, § 1^{er}/1 devient 3.92, § 2.

L'art 577-9, § 2 à 9 deviennent 3.92, § 3 à 9.

L'art 577-10 devient 3.93. Opposabilité

L'art 577-10, § 1^{er}/1 devient 3.93, § 2.

L'art 577-10, § 2 à 4 deviennent 3.93, § 3 à 5

L'art 577-11 devient 3.94 Transmission d'un lot

L'art 577-11/1 devient 3.95. Arriérés en cas de transmission

L'art 577-11/2 devient Langue

Section 5. De la dissolution et de la liquidation

L'art 577-12 devient 3.97. Dissolution de l'association des copropriétaires

L'art 577-13 devient 3.98. Liquidation de l'association des copropriétaires

L'art 577-13/1 devient 3.99. Transcription des actes relatifs aux parties communes

Section 6. Du caractère impératif

L'art 577-14 devient 3.100. Droit impératif