

COPIE

Répertoire n°2020/0352

Transcrit à Dinant

Le

Numéro de dépôt

Statuts de copropriété

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « Le
PRIEURE »**

ayant son siège à Yvoir (Godinne), rue du Prieuré 22

STATUTS DE L'IMMEUBLE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

VC/20/8860 - L'an deux mille dix-vingt

Le treize mai

Premier
feuillet

A BEAURAING, en l'étude.

Par devant Nous, Maître **Etienne BEGUIN**, notaire actionnaire de la société à responsabilité limitée «Etienne BEGUIN, société notariale », ayant son siège social à 5570 BEAURAING, rue de Dinant, 95

ONT COMPARU :

Madame _____

Monsieur (

Mademoiselle (_____

mille quatre, célibataire, domiciliée à 1367 Ramillies, Rue des Communes, 47.

Monsieur

- ci-après dénommés "**le comparant**".

MENTION LEGALE

Lequel comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire en indivision d'un immeuble situé à YVOIR, rue du Prieuré, 22, plus amplement décrit ci-après.

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de la copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposé au rang de nos minutes, le plan de l'immeuble dressé par le géomètre, Sébastien SPINETTE à Montignies-sur-Sambre le 3 octobre 2019, auquel plan de délimitation a été attribué par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP) le numéro de référence 91056-10058, reprenant les différents lots ainsi qu'un tableau de quotités, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Ce plan demeurera ci-annexé, après avoir été signé « *ne varietur* » par le comparant et nous, notaire, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire, ni de l'enregistrer.

Servitudes

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront 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 fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-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 que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Il est précisé qu'est créé une servitude de passage au profit du garage sur la propriété entre les points 67,68,42,41,40,39,38,37,36,35,34,33,32,31,30,29,28,70,71,65,66 et 67.

Cette servitude est également une zone commune d'accès à chaque entité.

Dispositions transitoires

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant qui en assurera la présidence;

2) le premier syndic sera nommé le jour de la première assemblée générale ;

3) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

Prescriptions urbanistiques

Pour satisfaire aux dispositions du Code de développement territorial, Nous, Notaire soussigné, avons demandé au Collège Communal de la Commune de Yvoir, de communiquer les renseignements urbanistiques prévus par l'article D.IV.97 du Code, et nous l'avons également interrogé sur ce qui suit :

1° les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables;

2° si le bien immobilier est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme;

3° la situation au regard du projet de plan de secteur;

4° la situation au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation;

5° si le bien est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant;

6° si le bien est :

- a) situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine;
- b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine;
- c) classé en application de l'article 196 du même Code;
- d) situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code;
- e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code;
- f) dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine;
- 7° si le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;
- 8° La Banque de données au sens du décret wallon du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (voy. Infra);
- 9° si le bien est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;
- 10° si le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

La dite administration a répondu à la dite lettre par courrier du 23 septembre suivant dont le notaire soussigné a donné lecture aux comparants qui le reconnaissent.

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 26/08/2019, relative à un bien sis à YVOIR (Godinne), rue Prieuré, 22, cadastré section B n°17N, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

1. *Le bien en cause est situé en zone d'habitat au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour el bien précité ;*
2. *Le bien en cause est actuellement raccordable à l'égout.
Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.*
3. *Autres renseignements relatifs au bien : le bien a fait l'objet d'un rapport du Service Régional Incendie accablant pointant de nombreuses atteintes à la sécurité des lieux. Une injonction du Bourgmestre de remettre le bâtiment en état a été donnée avec échéance au 31/01/2020, sous peine de voir le bien frappé d'un arrêté d'in habitabilité.*
4. *Existence d'autorisations urbanistiques et/ou environnementales :*
 - a. *Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977.*
 - b. *Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.*

- c. *Le bien en cause a fait l'objet du permis de bâtir suivant délivré après le 1^{er} janvier 1977 : PB 1905 du 29/12/1986 pour la démolition de l'hôtel. »*

SERVITUDE LEGALE ET D'UTILITE PUBLIQUE.

La présente opération a lieu sans aucune garantie concernant les servitudes légales et, notamment, celles qui résultent des prescriptions de l'Administration en matière d'urbanisme qui pourraient affecter les biens objets de la présente opération. Pour autant que de besoin, le Notaire instrumentant, attire l'attention des parties sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://www.klim-cicc.be> la présence éventuelle de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur les biens prédécrits et rappelle aux parties que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux autorités compétentes dès la phase de conception.

GESTION DES SOLS POLLUES

Gestion et assainissement du sol

En application du Décret wallon du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, le comparant déclare :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne.
- qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

• L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 27 avril 2019, énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

• Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de vente, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

• L'acquéreur ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), par courriel.

TITRE I - ACTE DE BASE

CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

Description de l'ensemble immobilier

Commune de Yvoir-4^{ème} division – Godinne

Un immeuble à appartements érigé sur un terrain sis rue du Prieuré, 22, cadastré section B, numéro 0017/00NOP0000 partie et selon extrait récent section B numéro 17RP0000 d'une contenance d'après mesurage ci-après relaté de sept ares 32 centiares (7a 32 ca).

Tel que ce bien figure sous liseré vert au plan de mesurage dressé par Monsieur Sébastien SPINETTE, géomètre à Montignies-sur-Sambre le 3 octobre 2019.

Lequel plan restera annexé aux présentes, après avoir été signé « Ne Varietur » par les parties et Nous, Notaire, mais ne sera ni enregistré, ni transcrit.

Numéro PRECAD : 91056/10058.

Origine de propriété.-

Le bien appartenait originellement à la SA « Société Générale de crédit » en abrégé « Sogec » à Charleroi pour l'avoir acquis de Monsieur _____,

et de Madame _____

aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par le notaire Pierre LECLEF de Dinant, le treize juin mil neuf cent quatre-vingt-trois, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant le vingt-six juillet mil neuf cent quatre-vingt-trois, volume 9299, n° 6.

La SA « SOGEC » a vendu ce bien à la SA de droit luxembourgeois « Société de Développement d'Entreprises », ayant son siège social à Bettembourg (Luxembourg), rue Mondorf, 129 aux termes d'un acte du Notaire Jean-Pierre GHEENS, à Marcinelle, le cinq octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au bureau des hypothèques à Dinant, le six octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept, volume 9893, n° 24.

Madame _____ a acquis la nue-propriété et la moitié de l'usufruit de ce bien et l'autre moitié de l'usufruit a été acquise par Monsieur _____

, né à Court-Saint-Etienne, le _____,

aux termes d'un acte du vingt-huit octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit par devant Me _____, Notaire à Perwez, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant le 18 novembre suivant, volume 10111 n° 29.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 27 mai 2013, transcrit au bureau de la conservation des hypothèques de Dinant le 5 juin 2013 sous le numéro 04754, Madame _____ a donné un tiers en nue-propriété du bien à _____

Monsieur _____ l'est décédé le _____, entraînant cessation de son usufruit.

Le bien prédécrit appartient dès lors actuellement à :

- Madame _____ pour une moitié en usufruit ;
- Monsieur _____ pour un sixième en nue-propriété et un sixième en pleine propriété ;
- Monsieur (_____ pour un sixième en nue-propriété et un sixième en pleine propriété ;
- Mademoiselle _____ : pour un sixième en nue-propriété et un sixième en pleine propriété.

Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base du plan dressé par le géomètre SPINETTE à Montignies-sur-Sambre le 3 octobre 2019 susvanté, comprenant :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartements, caves, parkings », ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ; les parties privatives seront subdivisées en parties privatives de manière générale et parties privatives spécifiques.

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille (1.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives. Les parties communes seront subdivisées en parties communes générales et parties communes spécifiques.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Le comparant nous déclare qu'il résulte du plan annexé que :

Généralités

Ce bien comprend 13 lots (une habitation avec cave, huit appartements et quatre caves) :

1/ Une habitation numéro 22, boîte 1, hachurée en bleu clair, comprenant :

a/ en propriété privative et exclusive :

Rez de chaussée du volume principal : cent soixante-sept virgule quatre mètres carrés ; comprenant un hall d'entrée, une cuisine, un salon, une salle à manger, 2 couloirs, un bureau, un vestiaire, une réserve, une salle de bains.

Rez de chaussée du volume secondaire A : trente-trois virgule deux mètres carrés, comprenant deux chambres, un wc et une salle de douche.

Rez de chaussée du volume secondaire B : six virgule deux mètres carrés comprenant un wc et deux débarras.

Rez de chaussée du volume secondaire C : vingt-trois virgule quatre mètres carrés, comprenant une véranda.

Au niveau du sous-sol du volume principal : vingt-trois virgule sept mètres carrés comprenant la cave numéro 1.

B1/ En jouissance privative et exclusive : la surface de jardin située à l'avant du bâtiment, soit trois cent trente-cinq virgule neuf mètres carrés.

B2/ En jouissance privative et exclusive : la surface de la cour située contre le volume secondaire A, soit dix-huit mètres carrés.

C/ En copropriété et indivision forcée : trois cent cinquante-huit millièmes (358/1.000 indivis des parties communes générales dont le terrain.

- repris sous l'identifiant parcellaire numéro 17RP0015

2/ Un appartement numéro 22, boîte 2, hachuré en vert clair, comprenant :

a/ en propriété privative et exclusive :

Au deuxième étage du volume principal : quatre-vingt-un virgule quatre mètres carrés.

Au niveau 2 du volume principal : un hall, un salon, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.

b/ en copropriété et indivision forcée : nonante-six millièmes (96/1.000) indivis des parties communes générales dont le terrain et cent quarante-neuf millièmes indivis des parties communes spécifiques.

- repris sous l'identifiant parcellaire numéro 17RP0003

3/ Un appartement numéro 22 boîte 3, hachuré en doré, comprenant :

a/ en propriété privative et exclusive :

Au premier étage du volume principal : quarante-trois virgule trois mètres carrés.

Au niveau 1 du volume principal : une cuisine/séjour, une chambre et une salle de bains.

b/ en copropriété et indivision forcée : cinquante-deux millièmes (52/1.000) indivis des parties communes générales dont le terrain et quatre-vingt-un millièmes indivis des parties communes spécifiques.

- repris sous l'identifiant parcellaire numéro 17RP0004.

4/ Un appartement numéro 22 boîte 4, hachuré en orange, comprenant :a/ en propriété privative et exclusive :

Au premier étage du volume principal : cinquante-neuf mètres carrés.

Au niveau 1 du volume principal : un hall, une salle de bains, une chambre, une cuisine/salon, une salle à manger.

b/ en copropriété et indivision forcée : septante millièmes (70/1.000) indivis des parties communes générales dont le terrain et cent-huit millièmes indivis des parties communes spécifiques.

- repris sous l'identifiant parcellaire numéro 17RP0005

5/ Un appartement numéro 22 boîte 5 hachuré en vert foncé comprenant :a/ en propriété privative et exclusive :

Au premier étage du volume principal : cinquante-neuf mètres carrés.

Au niveau 1 du volume principal : un hall, un salon, une cuisine, une salle de bains et une chambre.

b/ en copropriété et indivision forcée : septante millièmes (70/1.000) indivis des parties communes générales dont le terrain et cent-huit millièmes indivis des parties communes spécifiques.

- repris sous l'identifiant parcellaire numéro 17RP0006

6/ Un appartement numéro 22 boîte 6 hachuré en orange clair comprenant :a/ en propriété privative et exclusive :

Au deuxième étage du volume principal : cinquante-neuf mètres carrés.

Au niveau 2 du volume principal : un hall, un salon, une cuisine, une salle de bains et une chambre.

b/ en copropriété et indivision forcée : soixante-huit millièmes (68/1.000) indivis des parties communes générales dont le terrain et cent six millièmes indivis des parties communes spécifiques.

- repris sous l'identifiant parcellaire numéro 17RP0007

7/ Un appartement numéro 22 boîte 7 hachuré en orange clair comprenant :a/ en propriété privative et exclusive :

Au troisième étage du volume principal : nonante deux virgule quatre mètres carrés.

Au niveau 3 du volume principal : un séjour, une cuisine, deux halls, une salle de bains et deux chambres.

b/ en copropriété et indivision forcée : nonante et un millièmes (91/1.000) indivis des parties communes générales dont le terrain et cent quarante-deux millièmes indivis des parties communes spécifiques.

■ repris sous l'identifiant parcellaire numéro 17RP0008

8/ Un appartement numéro 22 boîte 8 hachuré en gris tendance rosée comprenant :

a/ en propriété privative et exclusive :

Au troisième étage du volume principal : nonante-sept virgule deux mètres carrés.

Au niveau 3 du volume principal : un salon, une cuisine, un hall, une salle de bains et deux chambres.

b/ en copropriété et indivision forcée : nonante-neuf millièmes (99/1.000) indivis des parties communes générales dont le terrain et cent cinquante-quatre millièmes indivis des parties communes spécifiques.

■ repris sous l'identifiant parcellaire numéro 17RP0009

9/ Un appartement numéro 22 boîte 9 hachuré en rose/magenta comprenant :

a/ en propriété privative et exclusive :

Au deuxième étage du volume principal : vingt et un mètres carrés, cinq virgule cinq mètres carrés, sept virgule cinq mètres carrés ; soit un total de trente-quatre mètres carrés.

Au niveau 2 du volume principal : une chambre et un wc séparé.

Au niveau 3 du volume principal : une terrasse.

b/ en copropriété et indivision forcée : trente-sept millièmes indivis (37/1.000) des parties communes générales dont le terrain et cinquante-huit millièmes indivis des parties communes spécifiques.

■ repris sous l'identifiant parcellaire numéro 17RP0010

10/ La cave numéro 2 comprenant :

a/ en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol du volume principal : vingt-quatre virgule deux mètres carrés.

Au sous-sol du volume principal : la cave numéro 2.

b/ en copropriété et indivision forcée : seize millièmes (16/1.000) indivis des parties communes générales dont le terrain et vingt-six millièmes indivis des parties communes spécifiques.

- repris sous l'identifiant parcellaire numéro 17RP0011

11/ La cave numéro 3 comprenant :

a/ en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol du volume principal : trente virgule six mètres carrés.

Au sous-sol du volume principal : la cave numéro 3.

b/ en copropriété et indivision forcée : vingt millièmes (20/1.000) indivis des parties communes générales dont le terrain et trente-deux millièmes indivis des parties communes spécifiques.

- repris sous l'identifiant parcellaire numéro 17RP0012

12/ La cave numéro 4 comprenant :

a/ en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol du volume principal : seize virgule un mètres carrés.

Au sous-sol du volume principal : la cave numéro 4.

La cloison et la porte d'entrée seront à ériger aux frais du nouveau propriétaire de la cave.

b/ en copropriété et indivision forcée : onze millièmes (11/1.000) indivis des parties communes générales dont le terrain et dix-sept millièmes indivis des parties communes spécifiques.

- repris sous l'identifiant parcellaire numéro 17RP0013

13/ La cave numéro 5 comprenant :

a/ en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol du volume principal : dix-neuf virgule sept mètres carrés.

Au sous-sol du volume principal : la cave numéro 5.

b/ en copropriété et indivision forcée : douze millièmes (12/1.000) indivis des parties communes générales dont le terrain et dix-neuf millièmes indivis des parties communes spécifiques.

- repris sous l'identifiant parcellaire numéro 17RP0014

Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes

Conformément à l'article 577-4, §1er, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par Monsieur Sébastien SPINETTE précité.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il ait été tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du lot privatif ou des modifications effectuées au terrain.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs. Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7, §3, alinéa 2 du Code civil.

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 requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de 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 des voix des copropriétaires présents ou représentés. 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.

Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

Parties communes générales

Elles comprennent, d'une façon générale, celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire & comprennent notamment :

L'assiette du terrain,

Le gros-oeuvre de l'immeuble et ses fondations,

La toiture, la charpente des toitures, les descentes d'eau de pluie, la corniche, son habillage ainsi que son étanchéité et les zingueries extérieures,

La structure horizontale séparant deux lots différents, à l'exception du recouvrement de la structure des lots supérieurs et de la finition sous dalle de béton des lots inférieurs,

L'installation électrique des parties communes.

Les éventuelles gaines techniques communes ainsi que leurs regards d'accès dont quelques-unes peuvent se trouver dans des lots privatifs.

Les murs mitoyens en général, les éventuels réseaux d'égouttage se situant dans les parties communes.

L'ensemble du cimentage et des décorations des façades.

Les mitoyennetés, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

L'ensemble du bâtiment (volume principal) repris au plan de division précité entre les points 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 49, 50, 64, 62, 51, 52, 53, 54, 55 et 12.

L'ensemble de l'escalier commun repris au plan de division précité entre les points 28, 27, 49, 50, 51, 62, 63, 65, 71, 70 et 28.

Parties communes spécifiques aux appartements et caves (donc pas le n°22).

- Au palier 0.25, tel que figuré au plan 01 de 06.

Un Hall d'accès et le palier 0.25, hachuré en gris, pour une contenance de treize virgule sept mètres carrés.

- Au premier étage, tel que figuré au plan 02 de 06

Un escalier commun reliant le palier 0.75 comprenant les compteurs électriques au palier 1.0, hachuré gris, pour une contenance de dix-sept virgule quatre mètres carrés.

- Au deuxième étage, tel que figuré au plan joint 03 de 06

Un escalier commun reliant le palier 1.5 au palier 2.0, hachuré gris, pour une contenance de quinze virgule sept mètres carrés.

- Au troisième étage, tel que figuré au plan joint 04 de 06

Un escalier commun reliant le palier 2.5 au palier 3.0, hachuré gris, pour une contenance de huit virgule quatre mètres carrés.

- Au sous-sol, tel que figuré au plan joint 05 de 06

Un escalier commun reliant le palier 0.25 au sous-sol, 3 halls, un local chaudière et une cuve, hachuré gris, pour une contenance de cinquante-huit virgule huit mètres carrés.

Parties privatives de manière générale

Sont considérées comme parties privatives de manière générale :

Toutes les conduites tant d'eau de distribution que décharges et égouts et les réseaux tant électriques, téléphoniques et multimédia ne desservant qu'un seul lot jusqu'à l'embranchement avec les canalisations communes ;

Tous les équipements sanitaires à l'usage exclusif d'un lot ;

Tous les équipements de cuisine à l'usage exclusif d'un lot ;

Toutes les installations électriques à usage exclusif d'un lot ;

Toutes les installations d'eau à usage exclusif d'un lot ;

Tous les châssis de fenêtre à usage exclusif d'un lot (l'obligation de conserver l'harmonie de l'immeuble est toutefois de rigueur en cas de travaux à ses éléments);

Toutes les portes d'entrée de chaque entité ;

Toute l'installation de chauffage à usage exclusif d'un lot ;

Tous les recouvrements de sols en ce compris les planchers ;

Tous les plafonnages tant de plafonds que de murs ainsi que les décorations de quelque type que ce soit pour l'ensemble des décors des lots concernés ;

La structure horizontale divisant les niveaux d'un seul lot en ce compris le gîtage et/ou les dalles en béton ;

Les installations éventuelles d'alarme à usage exclusif d'un lot ;

Sous réserve de ce qui vient d'être précisé, sont considérés soit comme ayant un caractère privatif soit ayant un caractère commun :

1. SOL ET SOUS-SOL

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, nonobstant, le cas échéant, l'usage privative de jardins.

2. GROS MURS

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus stable; il est commun.

3. MURS INTÉRIEURS SÉPARANT DES LOTS PRIVATIFS

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses est commune.

4. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

5. MURS INTÉRIEURS D'UN LOT PRIVATIF

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne constituent pas des murs porteurs.

6. MURS (REVÊTEMENTS ET ENDUITS)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs; à l'extérieur, ils sont communs.

7. PLAFONDS ET PLANCHERS - GROS-ŒUVRE

Le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds ainsi que des terrasses est un élément commun.

8. PLAFONDS ET PLANCHERS - REVÊTEMENTS ET ENDUITS

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. CHEMINÉES

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif, qu'ils desservent exclusivement, sont privatifs.

10. TOIT

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdis et le revêtement. En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est commun.

11. FAÇADES

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes fenêtres.

12. ESCALIER

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par "escalier", non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage d'escalier, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

13. CANALISATIONS - RACCORDEMENTS GÉNÉRAUX

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont des parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple, les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité, d'internet et du téléphone.

Chaque habitation ou appartement dispose d'un compteur électrique.

Seules les caves séparées n'ont pas de compteurs. Elles sont alimentées par le compteur des communs.

L'emplacement des compteurs est repris sous la dénomination « Electricité » au plan 2 de 6.

Il existe un compteur d'eau pour toutes les entités et un compteur divisionnaire pour le rez de chaussée.(lot 22 boîte 1)

Le compteur principal est situé dans le local chaudière repris au plan 5 de 6.

Le compteur eau divisionnaire du lot 22 boîte 1 est situé dans la cave 1.

14. ELECTRICITÉ - TÉLÉDISTRIBUTION - ANTENNES

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques ...) desservant, par exemple, les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, , les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles et les parties communes en général.

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'éclairage de chaque cave est repris sur le compteur des communs.

L'éclairage du hall d'accès et du palier 0.25 et repris sur le compteur du rez de chaussée (lot 22 boîte 1).

L'éclairage des autres paliers est repris sur le compteur des communs.

15. LOCAUX À USAGE COMMUN

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; en sous-sol, la les locaux destinés aux compteurs d'eau, d'électricité, et les tuyauteries communes de distribution. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

16. BALCONS ET TERRASSES

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...) qui constituent

des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a l'usage. Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des balcons ou terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

17. JARDIN

Il est attribué au propriétaire du lot privatif du rez-de-chaussée, à titre de servitude, l'usage exclusif et perpétuel des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins.

Cet usage constitue un élément privatif lié indissociablement au lot privatif qui en dispose. Toutefois, ce droit d'usage pourra être modifié à la majorité des quatre/cinquièmes des copropriétaires présents ou représentés, à condition que cette modification soit motivée 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 au propriétaire du lot privatif concerné. Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

18. CHAUFFAGE CENTRAL

Le chauffage est au mazout.

Il y a une citerne à mazout d'une capacité de 3.000 litres.

Chaque entité, à l'exception des caves, est chauffée via la chaudière commune.

Chaque entité, à l'exception des caves, produit de l'eau chaude via un chauffage électrique de type boiler.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

19. PRÉSUMPTION

Dans le silence ou en cas de contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

20. MURS DE CLÔTURE

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si l'usage privatif des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

21. PARTIES PRIVATIVES

Sont parties privées, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres

revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

22. FENÊTRES

Les fenêtres et portes fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

23. PORTES PALIÈRES

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

24. TENTES SOLAIRES

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie.

TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges,
- les dispositions relatives aux assurances.

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

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

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

Article 2. - Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services

doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée et par mail quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

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 et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge et le nettoyage de meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ou autorisation ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de

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

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, 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 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) 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, avec l'assentiment écrit et préalable d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance 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.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil de télévision ou d'ordinateur, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) 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. 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.

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

g) 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

Rien de 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 copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture, sans préjudice à toutes autorisations administratives. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage exclusive et perpétuelle du jardin a été attribuée à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. L'usage d'un barbecue est autorisé. Par contre, les feux de bois sont interdits.

Il est expressément précisé que :

1° l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé d'usage exclusive revient à l'association des copropriétaires;

2° l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit revenir à l'association des copropriétaires;

3° le droit d'usage exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

d) Publicité

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

Aucune inscription ne peut être placée ni aux fenêtres des étages, ni sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

e) 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.

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

En cas d'inobservation des présents statuts et du règlement d'ordre intérieur 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 afin de mettre fin à l'occupation.

f) Caves

Les caves ne peuvent être vendues ou louées qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

g) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

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 oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ce montant.

h) Informations au syndic

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

i) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

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 deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

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

Article 5. – Transformations – Modifications des parties communes et privatives

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique

Dans le cas prévu au § 9 de l'article 577-2 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu au paragraphe 9 de l'article 577-2 du Code civil, 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.

A 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 et, si possible, une copie par mail 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 qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 577-2, §10, 3^{ème} alinéa du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

A 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 opérateur de service d'utilité publique concerné.

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.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait exécuter les travaux.

b) Modifications des parties privatives

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

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les

règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. – 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 7. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 8. - 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. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire 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 9. - Autres réparations ou travaux

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

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article 10. - 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 supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

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

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

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

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

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

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

Article 11. – Nettoyage

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

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de

propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, couloirs des caves, locaux à poubelles.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

Article 12. - 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, à l'exception des émoluments du syndic qui seront répartis en fonction du nombre de lot privatif ; toutefois, de ces émoluments seront d'abord déduits globalement ceux dus pour les caves et garages qui seront répartis en fonction de leurs quotes-parts;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot 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 utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;

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

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

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

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

f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété;

g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Sont considérées comme charges communes particulières :

- les dépenses relatives au chauffage central, qui seront supportées par tous les copropriétaires ;

- les dépenses relatives à l'entretien de la porte d'accès aux emplacements de parking/garages et de l'aire de manœuvre sis en sous-sol, qui seront à charge des propriétaires d'un emplacement/garage.

- les charges dues par certains copropriétaires en raison de l'usage exclusif qu'ils ont d'une partie des parties communes

Pour ces charges, 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. Les décisions sont préparées par une assemblée générale particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Article 13. – Chauffage

Le chauffage est au mazout.

Il y a une citerne à mazout d'une capacité de 3.000 litres.

Chaque entité, à l'exception des caves, est chauffée via la chaudière commune.

Chaque entité, à l'exception des caves, produit de l'eau chaude via un chauffage électrique de type boiler.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

Article 14. – Eau

Il existe un compteur d'eau pour toutes les entités et un compteur divisionnaire pour le rez de chaussée.(lot 22 boîte 1)

Le compteur principal est situé dans le local chaudière repris au plan 5 de 6.

Le compteur eau divisionnaire du lot 22 boîte 1 est situé dans la cave 1.

Les frais de consommation afférents à chaque compteur privatif sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

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

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

Article 15. - Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et caves. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires.

L'éclairage de chaque cave est repris sur le compteur des communs.

L'éclairage du hall d'accès et du palier 0.25 est repris sur le compteur du rez de chaussée (lot 22 boîte 1).

L'éclairage des autres paliers est repris sur le compteur des communs.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 16. - Impôts

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

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons d'un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés sont dus à son fait.

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

Article 17. - Recettes au profit des parties communes

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

Article 18. - 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 rectifier 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 puisse remonter à plus de cinq ans.

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

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les cinq 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 19 - Cession d'un lot

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

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou 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 dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 577-11 § 1 et §2 du Code civil ;

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

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

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.

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

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

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

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 - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges

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°; il supporte 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, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la 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 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.

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

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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

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

de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot 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 concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1, alinéa 2.

e) Frais de transmission des informations

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a), b) et d) du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

f) Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, 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 de l'article 577-1, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation 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 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point g) ci-après.

g) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois

jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 20. - 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 de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclame par le syndic; il est exigible au plus tard lors 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 21. - Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciaux

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

En cas de charges communes particulières dues exclusivement par certains copropriétaires en raison de l'usage qu'ils ont seuls de certaines parties communes, il est constitué un fonds de réserve spécial destiné à payer les montants dont ils sont seuls redevables. Les appels de fonds seront décidés par l'assemblée particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur à la majorité absolue des copropriétaires concernées.

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; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve

obligatoire.

Ces fonds en ce compris le fonds de roulement doivent être placés sur

divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et des comptes distincts pour les fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

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

Article 22. – Solidarité - Paiement des charges communes

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, 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, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve. 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 de 100 euros 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 150 euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

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 25 euros au premier rappel, de 30 euros au deuxième rappel, de 40 euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de 50 euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et l'un de ceux-ci.

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois d'avril 2020.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

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

Article 23. - Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient 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 24. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel que établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

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 ou des fonds de réserve visés aux articles 577-5 § 3 1° et 577-11, § 5 2°, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 25. – 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 souscrits pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât 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.

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

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

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

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

Article 26. - Types d'assurances

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

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

2° Assurance-responsabilité civile immeuble.

3° 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. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

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

Article 27. - 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 28. - Assurances individuelles 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 29. - 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. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

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.

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités

Article 30. - 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 l'Union 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 31. – 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. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuel franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

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 32. - 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, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, 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'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, 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. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

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

6. - 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 33. - 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 un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce 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. - L'assemblée générale statue:

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

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

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou 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 paragraphe 3.

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.

CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE

Article 34.- 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 à 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.

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

Article 35.- Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

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.

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.

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.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° 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° 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.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, 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.

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 36.- Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, §4 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de l'assemblée générale.

Article 37.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

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.

Article 38.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE – INFORMATIONS

Article 39. – Principes

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

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le syndic a également l'obligation 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 assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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 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 et du registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code Civil 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 lettre recommandée à la poste; 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 communication;

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 lettre recommandée à la poste 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.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 40- Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut constituer un conseil de copropriété à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents et valablement représentés.

Celui-ci sera exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

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 577-8/2 du Code civil. 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.

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

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.

CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 41.- Commissaires

L'assemblée des copropriétaires peut désigner annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes,

copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 42. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 43. – Langues

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

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

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

Article 44.- Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par le comparant et nous notaire.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic a également l'obligation 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.

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I. - Acte de base

CHAPITRE I. - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

Description de l'ensemble immobilier

Origine de propriété trentenaire

Mise sous le régime de la copropriété forcée

CHAPITRE II. - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Généralités

Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes

Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires *ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol
2. Gros murs
3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs
4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs
5. Murs intérieurs d'un lot privatif
6. Murs (revêtements et enduits)
7. Plafonds et planchers - Gros œuvre
8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits
9. Cheminées
10. Toit
11. Façades
12. Escalier
13. Canalisations - Raccordements généraux
14. Électricité - Télédistribution - Antennes
15. Locaux à usage commun
16. Balcons et terrasses
17. Jardin
18. Chauffage central
19. Présomption
20. Murs de clôture
21. Parties privatives
22. Fenêtres
23. Portes palières
24. Tentes solaires

TITRE II. - Règlement de copropriété

CHAPITRE I. - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. - Définition et portée

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

Article 2. - Destination des lots privatifs

Article 3. - Jouissance des parties privatives

- a) Principes
- b) Accès au toit
- c) Distribution intérieure des locaux
- d) Travaux dans les lots privatifs
- e) Installations particulières
- f) Emménagements - Déménagements
- g) Inaction d'un copropriétaire

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

- a) Harmonie
- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
- c) Jardins à usage privatif
- d) Publicité
- e) Location
- f) Caves
- g) Animaux
- h) Informations au syndic
- i) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Article 5. - Transformations

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique

b) Modifications des parties privatives

CHAPITRE III. - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. - Généralités

Article 7. - Genre de réparations et travaux

Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

Article 9. - Autres réparations ou travaux

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

Article 11. - Nettoyage

CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES

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

Article 13. - Chauffage

Article 14. - Eau

Article 15. - Électricité

Article 16. - Impôts

Article 17. - Recettes au profit des parties communes

Article 18. - Modification de la répartition des charges

Article 19. - Cession d'un lot

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

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

c) Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique- Répartition des charges

d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

e) Frais de transmission des informations

f) Arriérés de charges

g) Privilège

Article 20. - Fonds de roulement

Article 21. - Fonds de réserve – Fonds de réserve spéciaux

Article 22. – Solidarité - Paiement des charges communes

Article 23. - Recouvrement des charges communes

Article 24. - Comptes annuels du syndic

CHAPITRE V. - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ - DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 25. - Généralités

Article 26. - Types d'assurances

Article 27. - Biens et capitaux à assurer

Article 28. - Assurances individuelles complémentaires

- Article 29. - Primes et surprimes
 Article 30. - Responsabilité des occupants - Clause du bail
 Article 31. - Franchises
 Article 32. - Sinistres - Procédures et indemnités
 Article 33. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision
 CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE
 Article 34.- Par l'association des copropriétaires
 Article 35.- Par un copropriétaire
 Article 36.- Par un occupant
 Article 37.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires
 Article 38.- Arbitrage
 CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS
 Article 390. - Principes
 CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ
 Article 40.- Conseil de copropriété
 CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES
 Article 41.- Commissaires ou collège de commissaires
 CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES
 Article 42. - Renvoi au Code civil
 Article 43. - Langues
 Article 44.- Règlement d'ordre intérieur

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son domicile ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile du comparant au vu de sa carte d'identité.

DESTINATION DES LIEUX

Les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux

locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, il y a plus de cinq jours et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

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

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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

(suivent les signatures)

2020/0352

Procès-verbal de calcul de quotités

Montignies-Sur-Sambre, le 3 octobre 2019.

Je soussigné SPINETTE Sébastien, géomètre-expert, assermenté par le Tribunal de première instance de Charleroi, inscrit au tableau du Conseil fédéral des géomètres- experts sous le n° GEO 08/1090, demeurant à 6061 MONTIGNIES-SUR-SAMBRE, Rue de la Chasse n°28.

Agissant à la requête de Madame ASTON & PARNERS ayant leur bureaux à la Chaussée de Marche 940 à 5100 Namur. via l'agence

Après avoir réalisé le mesurage de la situation existante;

Avec mission de dresser le rapport motivé prévu à l'article 577-4, § 1 du Code Civil visant à la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative. Détermination pour laquelle il est tenu compte de la valeur respective de celles-ci qui est fixée en fonction de la superficie au sol nette, de l'affectation et de la situation de la partie privative, afin de placer sous le régime de la copropriété forcée le bien sis :

Rue du Prieuré n°22 à 5530 GODINNE

CADASTRE : Commune d'Yvoir 4^{ème} DIVISION ex : Godinne section B parcelle 17N

Procède à la rédaction du présent procès-verbal et de ses plans, en vue de la réalisation de l'Acte de Base destiné à régir l'immeuble.

Le présent procès-verbal est accompagné de plans faisant partie intégrante de celui-ci.

Les surfaces ont été calculées sur base du Code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis. Les coefficients de pondération appliqués aux différentes surfaces sont repris au plan joint (plan joint 5 de 6).

L'on distinguera dans les plans et tableaux de répartition deux types de surfaces :

intra-muros (SIM) et extra-muros (SEM).



Table des atières

DESCRIPTION DU BIEN :	3
PARTIES COMMUNES :	4
Parties communes générales.....	4
Parties communes spécifiques aux appartements et caves (donc pas le n°22boîte 1 R-D-C).....	5
PARTIES PRIVATIVES :	6
Parties privatives de manière générale	6
Parties privatives spécifiques.....	7
1. Habitation n°22 boîte 1 (en référence au n° du PEB):	7
2. Appartement 22 boîte 2 (en référence au n° du PEB):	8
3. Appartement 22 boîte 3: (en référence au n° du PEB)	8
4. Appartement 22 boîte 4: (en référence au n° du PEB)	8
5. Appartement 22 boîte 5: (en référence au n° du PEB)	9
6. Appartement 22 boîte 6: (en référence au n° du PEB)	9
7. Appartement 22 boîte 7: (en référence au n° du PEB)	9
8. Appartement 22 boîte 8: (en référence au n° du PEB)	10
9. Appartement 22 boîte 9: (en référence au n° du PEB)	10
10. Cave n°02:	11
11. Cave n°03:	11
12. Cave n°04:	11
13. Cave n°05:	12
ENTRETIEN / RÉPARATIONS :	12
Compteurs :	12
Mode de Chauffage et d'éclairage :	13
SERVITUDES :	13
TEXTES LÉGAUX RÉGISSANTS LA COPROPRIÉTÉ :	14
FIXATION DES QUOTES-PARTS :	14
PRISE EN CHARGE DES DÉPENSES COMMUNES :	14



Plans joints

1 plan de division avec PV + 6 plans joints à l'acte de base dressé à la date de rédaction de ce document.

PRECAD PLAN = 91056-10058

Description du bien :

Un immeuble contenant avec la veranda et la surface seconcaire et le jardin en superficie: 732m².
L'ensemble du bâtiment sera divisé en 13 lots => 1 habitation avec cave, 8 appartements et 4 caves.

AVERTISSEMENT :

La mission ne comporte pas la vérification de la situation urbanistique du bien par rapport à son affectation et sa réalité construite. L'expert a pris en considération exclusivement la situation réelle du bien.

Les auteurs de la division et/ou les copropriétaires feront leur affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires pour cette division.

La création des différentes entités énoncées ci-après donne naissance à l'apparition de parties communes régies par les quotités indivises.



Parties communes :

Parties communes générales

Elles comprennent, d'une façon générale , celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire & comprennent notamment :

L'assiette du terrain,

Le gros-œuvre de l'immeuble et ses fondations,

La toiture, la charpente des toitures, les descentes d'eau de pluie, la corniche, son habillage ainsi que son étanchéité et les zingeries extérieures,

La structure horizontale séparant deux lots différents, à l'exception du recouvrement de la structure des lots supérieurs et de la finition sous dalle de béton des lots inférieurs,

L'installation électrique des parties communes.

Les éventuelles gaines techniques communes ainsi que leurs regards d'accès dont quelques-unes peuvent se trouver dans des lots privés.

Les murs mitoyens en général, les éventuels réseaux d'égouttage se situant dans les parties communes.

L'ensemble du cimentage et des décorations des façades.

Les mitoyennetés, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privé et exclusif d'une des parties privées.

L'ensemble du bâtiment (volume principal) repris au plan de division entre les points 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 49, 50, 64, 62, 51, 52, 53, 54, 55 et 12.

L'ensemble de l'escalier commun repris au plan de division entre les points 28, 27, 49, 50, 51, 62, 63, 65, 71, 70 et 28.

- Cette énumération étant purement énonciative et non-limitative.



Parties communes spécifiques aux appartements et caves (donc pas le n° 22boîte 1 R-D-C).

Palier 0.25 -> Plan joint 01 de 06

Un Hall d'accès et le palier 0.25-> 13.7 m² (SEM) soit 10.5 m² (SIM) -> hachuré gris

1^{er} ETAGE-> Plan joint 02 de 06

Un escalier commun reliant le palier 0.75 comprenant les compteurs électriques au palier 1.0 -> 17.4 m² (SEM) soit 14.6m² (SIM) -> hachuré gris

2^{eme} ETAGE-> Plan joint 03 de 06

Un escalier commun reliant le palier 1.5 au palier 2.0 -> 15.7 m² (SEM) soit 10.4m² (SIM) -> hachuré gris

3^{eme} ETAGE-> Plan joint 04 de 06

Un escalier commun reliant le palier 2.5 au palier 3.0 -> 8.4 m² (SEM) soit 7.2m² (SIM) -> hachuré gris

SOUS-SOL-> Plan joint 05 de 06

Un escalier commun reliant le palier 0.25 au sous-sol, 3 halls un local chaudière et une cuve-> 58.8 m² (SEM) soit 45.0m² (SIM) -> hachuré gris



Parties privatives :

Parties privatives de manière générale

Toutes les conduites tant eau de distribution que décharges et égouts et les réseaux tant électriques, téléphoniques et multimédia ne desservant qu'un seul lot jusqu'à l'embranchement avec les canalisations communes ;

Tous les équipements sanitaires à l'usage exclusif d'un lot ;

Tous les équipements de cuisine à l'usage exclusif d'un lot ;

Toutes les installations électriques à usage exclusif d'un lot ;

Toutes les installations d'eau à usage exclusif d'un lot ;

Tous les châssis de fenêtre à usage exclusif d'un lot (l'obligation de conserver l'harmonie de l'immeuble est toutefois de rigueur en cas de travaux à ses éléments);

Toutes les portes d'entrée de chaque entité ;

Toute l'installation de chauffage à usage exclusif d'un lot ;

Tous les recouvrements de sols en ce compris les planchers ;

Tous les plafonnages tant de plafonds que de murs ainsi que les décorations de quelque type que ce soit pour l'ensemble des décors des lots concernés ;

La structure horizontale divisant les niveaux d'un seul lot en ce compris le gîtage et/ou les dalles en béton ;

Les installations éventuelles d'alarme à usage exclusif d'un lot ;



Parties privatives spécifiques

1. Habitation n°22 boîte 1 (en référence au n° du PEB): hachuré bleu clair, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée du volume principale -> 135.7m^{2SIM} soit 167.4m^{2SEM} (plan01)

Rez-de-chaussée du volume secondaire A-> 25.9m^{2SIM} soit 33.2m^{2SEM} (plan01)

Rez-de-chaussée du volume secondaire B-> 3.5m^{2SIM} soit 6.2m^{2SEM} (plan01)

Rez-de-chaussée du volume secondaire C-> 20.2m^{2SIM} soit 23.4m^{2SEM} (plan01)

Au niveau du sous-sol du volume principale -> 17.8m^{2SIM} soit 23.7m^{2SEM} (plan05)

Au niveau du volume principal : un hall d'entrée, une cuisine, un salon, une salle à manger, 2 couloirs, un bureau, un vestiaire, une réserve, une salle de bains.

Au niveau du volume secondaire A: Deux chambres, un W.C./salle de douche.

Au niveau du volume secondaire B: Un W.C. & deux débarras.

Au niveau du volume secondaire C: Une veranda.

Au niveau du volume principale, en sous-sol: La cave n°1.

b1) en jouissance privative et exclusive: la surface de jardin située à l'avant du bâtiment.

Jardin -> 335.9m^{2SIM} soit 335.9m^{2SEM}

b2) en jouissance privative et exclusive: la surface de cour située contre le volume secondaire A.

Cour -> 18.0m^{2SIM} soit 18.0m^{2SEM}

c) en copropriété et indivision forcée :

358/millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

Ce lot a reçu le nouvel identifiant parcellaire : _____



2. Appartement 22 boîte 2 (en référence au n° du PEB): hachuré vert clair, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au 2^{ème} étage du volume principal-> 66.6m^{SIM} soit 81.4m^{2SEM} (plan03)

Au niveau 2 du volume principal : un hall, un salon, une cuisine, une salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

96/millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

149/millièmes indivis des parties communes spécifiques.

Ce lot a reçu le nouvel identifiant parcellaire : _____

3. Appartement 22 boîte 3: (en référence au n° du PEB) hachuré doré, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au 1^{er} étage du volume principal-> 36.5m^{SIM} soit 43.3m^{2SEM} (plan02)

Au niveau 1 du volume principal : une cuisine/séjour, une chambre et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

52/millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

81/millièmes indivis des parties communes spécifiques.

Ce lot a reçu le nouvel identifiant parcellaire : _____

4. Appartement 22 boîte 4: (en référence au n° du PEB) hachuré orangé, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au 1^{er} étage du volume principal-> 48.5m^{SIM} soit 59.0m^{2SEM} (plan02)

Au niveau 1 du volume principal : un hall, une salle de bains, une chambre, une cuisine/salon et une salle à manger.

b) en copropriété et indivision forcée :

70/millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.



108/millièmes indivis des parties communes spécifiques.

Ce lot a reçu le nouvel identifiant parcellaire : _____

5. Appartement 22 boîte 5: (en référence au n° du PEB) hachuré vert foncé, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au 1^{er} étage du volume principal-> 48.6m^{SIM} soit 59.0m^{2SEM} (plan02)

Au niveau 1 du volume principal : un hall, un salon, une cuisine, une salle de bains & une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :

70/millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

108/millièmes indivis des parties communes spécifiques.

Ce lot a reçu le nouvel identifiant parcellaire : _____

6. Appartement 22 boîte 6: (en référence au n° du PEB) hachuré orangé clair comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au 2^{eme} étage du volume principal-> 47.7m^{SIM} soit 59.0m^{2SEM} (plan03)

Au niveau 2 du volume principal : un hall, une cuisine, un salon, une salle de bains & une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :

68/millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

106/millièmes indivis des parties communes spécifiques.

Ce lot a reçu le nouvel identifiant parcellaire : _____

7. Appartement 22 boîte 7: (en référence au n° du PEB) hachuré orangé clair comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au 3^{eme} étage du volume principal-> 59.3m^{SIM} + 8.4m^{SIM}(surface liv. à 2.10m de ht.) soit 92.4m^{2SEM} (plan04)

Au niveau 3 du volume principal : un séjour, une cuisine, deux halls, une salle de bains & deux chambres.



b) en copropriété et indivision forcée :

91/millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.
142/millièmes indivis des parties communes spécifiques.

Ce lot a reçu le nouvel identifiant parcellaire : _____

8. Appartement 22 boîte 8: (en référence au n° du PEB) hachuré gris tendance rosé comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au 3^{ème} étage du volume principal-> 68.7m^{SIM} + 0.8m^{SIM}(surface inf. à 2.10m de ht.) soit 97.2m^{ZSEM} (plan04)

Au niveau 3 du volume principal : un salon, une cuisine, un hall, une salle de bains & deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

99/millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.
154/millièmes indivis des parties communes spécifiques.

Ce lot a reçu le nouvel identifiant parcellaire : _____

9. Appartement 22 boîte 9: (en référence au n° du PEB) hachuré rosé/magenta comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au 2^{ème} étage du volume principal-> 17.6m^{SIM} (plan03)+ 4.0m^{SIM}(plan03) + 7.5m^{SIM} (plan04) (terrasse) soit 21.0m^{ZSEM}(plan03)+ 5.5m^{ZSEM} (plan03))+ 7.5m^{ZSEM} (plan04-terrasse)

Au niveau 2 du volume principal : une chambre (seul) + un wc séparé.

Au niveau 3 du volume principal : une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

37/millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.
58/millièmes indivis des parties communes spécifiques.

Ce lot a reçu le nouvel identifiant parcellaire : _____



10. Cave n°02: (plan 05) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol du volume principal-> 19.1m² soit 24.2m^{2SEM} (plan05)

Au sous-sol du volume principal : La cave n°2.

b) en copropriété et indivision forcée :

16/millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

26/millièmes indivis des parties communes spécifiques.

Ce lot a reçu le nouvel identifiant parcellaire : _____

11. Cave n°03: (plan 05) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol du volume principal-> 23.7m² soit 30.6m^{2SEM} (plan05)

Au sous-sol du volume principal : La cave n°3.

b) en copropriété et indivision forcée :

20/millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.

32/millièmes indivis des parties communes spécifiques.

Ce lot a reçu le nouvel identifiant parcellaire : _____

12. Cave n°04: (plan 05) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol du volume principal-> 12.5m² soit 16.1m^{2SEM} (plan05)

Au sous-sol du volume principal : La cave n°4.

Particularité : la cloison et la porte d'entrée seront érigées aux frais de l'acquéreur de cette cave.
Attention de respecter les dimensions du plan !

b) en copropriété et indivision forcée :



11/millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.
17/millièmes indivis des parties communes spécifiques.

Ce lot a reçu le nouvel identifiant parcellaire : _____

13. Cave n°05: (plan 05) comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Au sous-sol du volume principal-> 14.3m² soit 19.7m^{2SEM} (plan05)

Au sous-sol du volume principal : La cave n°5.

b) en copropriété et indivision forcée :

12/millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain.
19/millièmes indivis des parties communes spécifiques.

Ce lot a reçu le nouvel identifiant parcellaire : _____

Entretien / réparations :

Chaque acquéreur se conformera aux présentes dispositions.

Compteurs :

C1. Compteurs électriques

Chaque entités (habitation et appartements) + les communs disposent d'un compteur.

U Seules les caves séparées n'ont pas de compteurs.

Il est supposé qu'elles sont actuellement alimentées par le compteur des communs.

L'emplacement des compteurs est repris sous la dénomination « ELECTRICITE » au plan 2 de 6.

C2. Compteurs eau



Il existe un compteur principal pour toute les entités et un compteur divisionnaire pour le rez-de-chaussée (22 boîte 1).

✓ Le compteur principale est situé dans le local chaudière repris au plan 5 de 6.

Le compteur eau divisionnaire du 22 boîte 1 est situé dans la cave 1.

C3. Compteurs gaz

Les différentes entités ne sont pas raccordées.

Mode de Chauffage et d'éclairage :

Eclairage des caves : L'éclairage de chaque cave est supposé être repris sur le compteur des communs.

✓ L'éclairage du hall d'accès et du palier 0.25 est supposé être repris sur le compteur du rez (habitation n°22 boîte 1).

L'éclairage des autres paliers est supposé être repris sur le compteur des communs.

Chaque entités sauf les caves sont chauffées via une chaudière au mazout commune située dans les caves.

✓ Il n'existe actuellement pas de calorimètre séparé.

Chaque entités sauf les caves produisent leur eau chaude sanitaire via un chauffage électrique de type « boiler »

Servitudes :

Chaque propriétaire d'une entité devra subir le passage éventuel apparent ou occulte des tuyauteries d'évacuation d'eaux; des tuyauteries d'alimentation d'eaux et/ou de gaz, des câbles électriques, téléphone,... pouvant desservir un autre lot.



Textes légaux régissant la copropriété :

Selon l'avis du notaire instrumentant : Tout propriétaire présent et à venir déclare se soumettre aux dispositions de la loi du trente juin mille neuf cent nonante quatre modifiée le deux juin deux mille dix et le dix-huit juin deux mille dix-huit relative à la copropriété, reprise au Code Civil en son article 577-2 et suivants.

Fixation des quotes-parts :

Toute modification relative à la détermination des quotités de copropriété affectée à une entité privative pourra être apportée de commun accord entre tous les copropriétaires par un acte authentique ultérieur, dont les frais incomberont à la partie requérante.

Prise en charge des dépenses communes :

Les frais de communauté seront supportés par chaque copropriétaire au prorata de ses millièmes. Le fait que le propriétaire d'une partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire ne le dispense pas de supporter la quote-part qui lui incombe dans les frais de copropriété.

Chaque copropriétaire ou occupant devra supporter la charge qui lui incombe.

Le critère d'usage détermine la quote-part que chaque copropriétaire devra supporter pour tout type d'intervention dans les parties communes spécifiques, tant au niveau des charges courantes (entretien léger, nettoyage, alimentation électrique ...) qu'au niveau des travaux lourds liés à l'usage du bien.

Ceci termine le présent procès-verbal de calcul de quotités ainsi que les observations portées à l'Acte de Base, lequel dans sa version finale sera établi par le Notaire instrumentant pour être soumis à chaque candidat acquéreur.

Levé et dressé le 3 octobre 2019 par **Sébastien SPINETTE**,
Géomètre-Expert
inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral
des géomètres-experts (n°geo-08-1090),
Légalement assermenté par le Tribunal de
Première Instance de Charleroi.



Rue de la Chasse 28 à 6061 Montignies-Sur-Sambre
GSM : 0476/60.74.78
e.mail : geospinette@hotmail.com



2020/0312

PROVINCE DE NAMUR

Commune de Yvoir 4ème. division

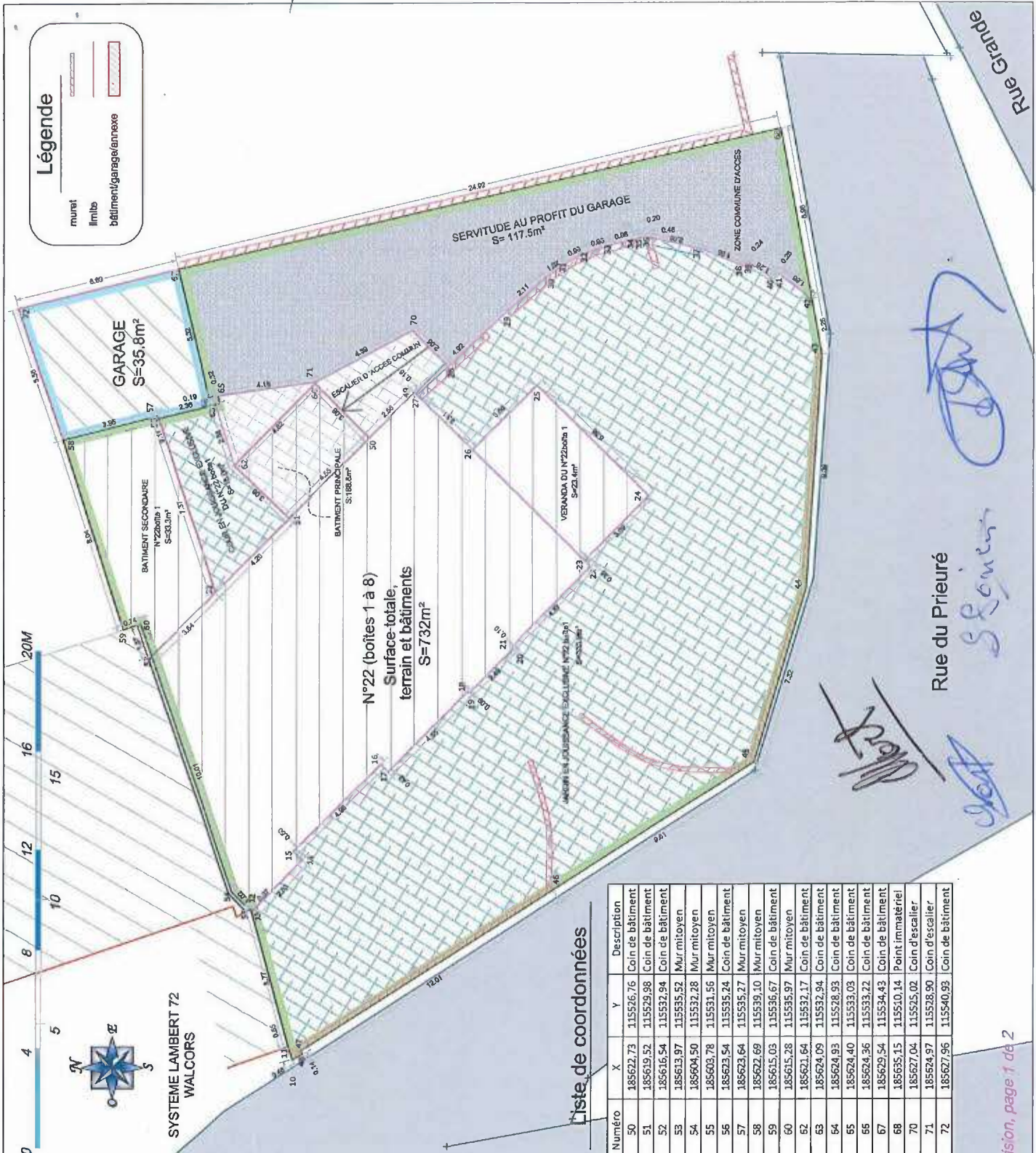
Ex: GODINNE

Section B parcelle 17N

Plan de division,

joint à l'acte de base

Echelle : 1/150



Liste de coordonnées

Numéro	X	Y	Description
10	185597.73	115529.83	Coin de muret
11	185598.26	115529.99	Coin de bâtiment
12	185603.82	115531.51	Coin de bâtiment
13	185603.74	115531.43	Coin de bâtiment
14	185605.76	115529.45	Coin de bâtiment
15	185606.11	115529.80	Coin de bâtiment
16	185609.61	115526.28	Coin de bâtiment
17	185609.31	115525.99	Coin de bâtiment
18	185612.54	115522.79	Coin de bâtiment
19	185612.47	115522.71	Coin de bâtiment
20	185614.24	115520.96	Coin de bâtiment
21	185614.30	115521.03	Coin de bâtiment
22	185617.55	115517.82	Coin de bâtiment
23	185617.80	115518.07	Coin de bâtiment
24	185620.39	115515.44	Coin de bâtiment
25	185624.84	115519.99	Coin de bâtiment
26	185622.26	115522.59	Coin de bâtiment
27	185624.44	115524.81	Coin de bâtiment
28	185625.59	115523.57	Alignement sur muret
29	185627.79	115521.21	Alignement sur muret
30	185629.17	115519.61	Alignement sur muret
31	185629.76	115518.78	Alignement sur muret
32	185630.18	115517.90	Alignement sur muret
33	185630.47	115516.96	Alignement sur muret
34	185630.70	115516.01	Alignement sur muret
35	185630.76	115515.81	Alignement sur muret
36	185630.76	115515.36	Alignement sur muret
37	185630.30	115513.35	Coin de marche
38	185629.60	115511.65	Coin de marche
39	185629.77	115511.47	Coin de marche
40	185629.07	115510.40	Coin de marche
41	185629.27	115510.23	Coin de marche
42	185628.28	115508.90	Coin de marche
43	185626.07	115508.49	Coin de muret
44	185616.70	115509.13	Coin de muret
45	185609.68	115511.22	Point immatériel
46	185604.54	115519.33	Coin de muret
47	185598.09	115529.47	Coin de muret
48	185597.97	115529.41	Coin de muret

Liste de coordonnées

Numéro	X	Y	Description
50	185622.73	115526.76	Coin de bâtiment
51	185619.52	115529.98	Coin de bâtiment
52	185616.54	115532.94	Coin de bâtiment
53	185613.97	115535.52	Mur mitoyen
54	185604.50	115532.28	Mur mitoyen
55	185603.78	115631.56	Mur mitoyen
56	185623.64	115535.24	Coin de bâtiment
57	185623.64	115535.27	Mur mitoyen
58	185622.69	115539.10	Mur mitoyen
59	185615.03	115535.67	Coin de bâtiment
60	185615.28	115535.97	Mur mitoyen
62	185621.64	115532.17	Coin de bâtiment
63	185624.09	115532.94	Coin de bâtiment
64	185624.93	115528.93	Coin de bâtiment
65	185624.40	115533.03	Coin de bâtiment
66	185624.36	115533.22	Coin de bâtiment
67	185629.54	115534.43	Coin de bâtiment
68	185635.15	115510.14	Point immatériel
70	185627.04	115525.02	Coin d'escalier
71	185624.97	115528.90	Coin de bâtiment
72	185627.96	115540.93	Coin de bâtiment

PROVINCE DE NAMUR

Commune de Yvoir 4ème. division

Ex: GODINNE

Section B parcelle 17N

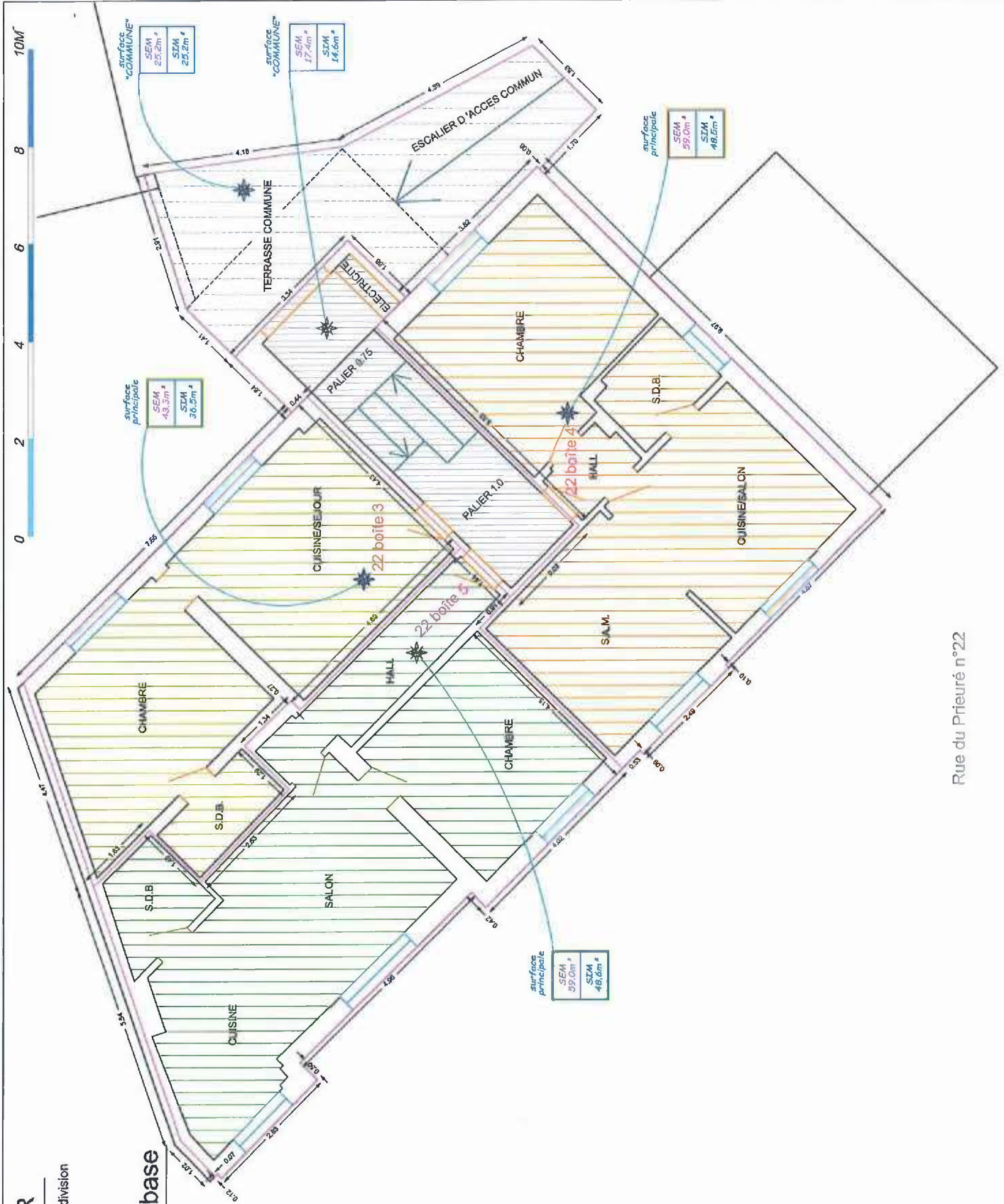
Plan joint à l'acte de base

1er étage

Echelle : 1/75



SYSTEME LAMBERT 72
WALCORS



Rue du Prieuré n°22

PROVINCE DE NAMUR

Commune de Yvoir 4ème. division

Ex: GODINNE

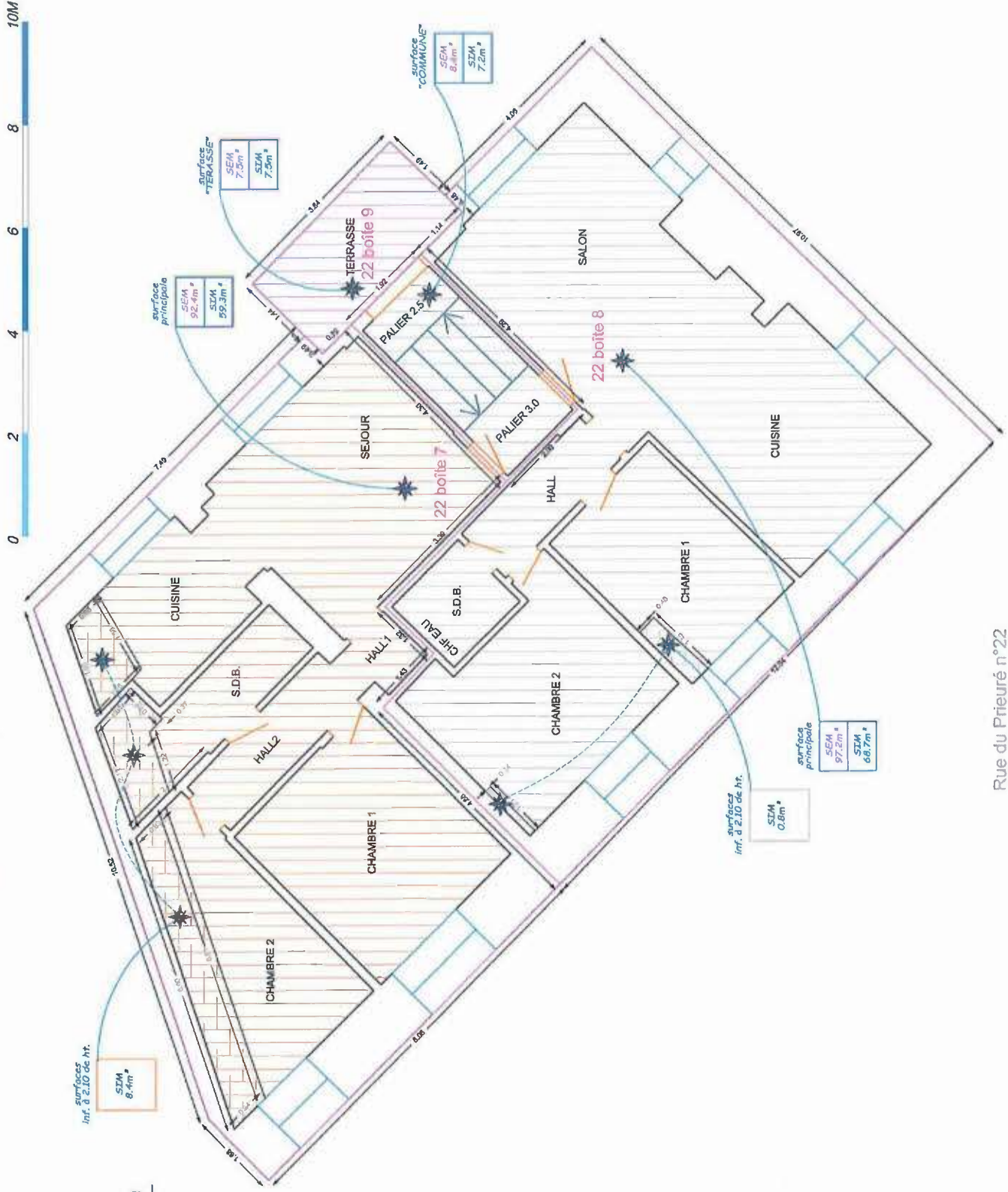
Section B parcelle 17N

Plan joint à l'acte de base 3eme étage

Echelle : 1/75



SYSTEME LAMBERT 72
WALCORS



Rue du Prieuré n°22

plan joint 04 de 06

REF: 2019.09.095.xp01

PRECAD PLAN : 91056 / 10058

PROVINCE DE NAMUR

Commune de Yvoir 4ème. division

Ex: GODINNE

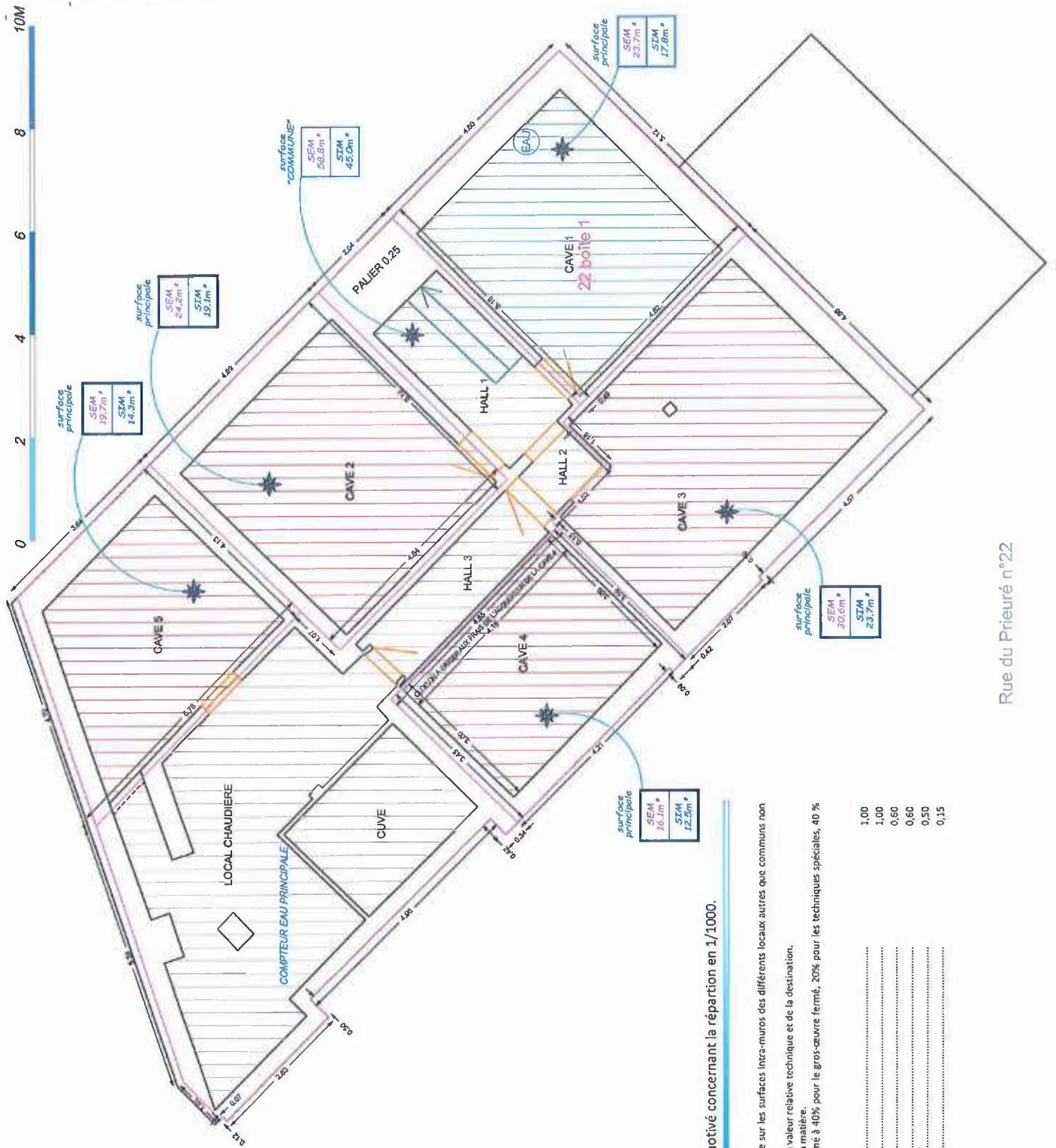
Section B parcelle 17N

Plan joint à l'acte de base sous-sol

Echelle : 1/75



SYSTEME LAMBERT 72
WALCORS



Textes légaux régissant la copropriété et rapport motivé concernant la répartition en 1/1000.

Fixation des quotes-parts:

Conformément à l'article 574-4 §1, 2° alinéa du Code Civil, la répartition se base sur les surfaces intra-muros des différents locaux autres que communs non privatifs, à savoir appartements, jardin à usage privatif, terrasses et balcons.

Ces surfaces intra-muros sont pondérées par un coefficient qui est fonction de la valeur relative technique et de la destination.

Cette pondération tient compte de la pratique et des usages professionnels en la matière.

La valeur relative technique s'évalue au regard du coût de reconstruction (estimé à 40% pour le gros-œuvre fermé, 20% pour les techniques spéciales, 40 % pour les finitions).

Coefficients de pondération retenus (rapport de répartition):

1. Surfaces principales : pour les logements.....	1,00
2. Surfaces secondaires : pour les logements.....	1,00
3. Surfaces principales/secondaires : cave (finition de gros-œuvre brut).....	0,60
4. Terrasse/balcon.....	0,60
5. Surface inférieure à 2,10 m de haut.....	0,50
6. Cour/jardin, zone commune en jouissance exclusive.....	0,15

plan joint 05 de 06

REF: 2019.09.085.xp01

PRECAD PLAN : 91056 / 10058

Rue du Prieuré n°22

eRegistration - Formalité d'enregistrement**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Etienne BEGUIN à Beauraing le 13/05/2020 00:00,
répertoire 2020/0352

Rôle(s): 48 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE DINANT le huit juin deux mille vingt (08-06-2020)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 5965

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

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'enregistrement**Mention d'enregistrement**

Annexe eRegistration

Annexe à l'acte du notaire Etienne BEGUIN à Beauraing le 13/05/2020 00:00,
répertoire 2020/0352

Rôle(s): 5 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE DINANT le huit juin deux mille vingt (08-06-2020)

Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 1366

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'hypothèque**Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Etienne BEGUIN à Beauraing le 13/05/2020 00:00, répertoire 2020/0352
Transcrit au bureau Sécurité juridique DINANT Le quatre juin deux mille vingt (04-06-2020)

Réf. : 31-T-04/06/2020-04429

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

Rétribution forfaitaire transcription

€ 230,00

Total

€ 230,00

--- ---

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot

**Association des copropriétaires de la résidence « LE PRIEURE »
ayant son siège social à 5530 GODINNE, Rue du Prieuré 22
Ent. n° 0748.793.676**

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ETABLI SOUS SEING PRIVE (Article 3.85 § 2)
Approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires du **16/02/2023**

Le présent règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, *il est matérialisé en caractères italiques de plus petite taille* afin que le lecteur puisse différencier aisément la loi, qui est impérative, du reste du texte qui pourrait être soumis à modifications.

Préalable

Article 3.94 § 2 – Alinéa 1^{er} : Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas été désigné, à l'initiative de son auteur. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Sous-section VI – Du caractère impératif Article 3.100 : Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions égales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Dispositions transitoires : Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 3.85, § 2, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

A) OBLIGATIONS LEGALES

Article 3.85 § 2 - 1° - 2° - 3° : Le présent 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, § 1^{er}, 1°, c) ;*
- 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 renouvellement 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.*

En outre, les articles reproduits ci-dessous complètent la description de ce qui doit figurer « légalement » dans le règlement d'ordre intérieur :

Article 3.89 § 2 – extrait : L'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic 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.

Article 3.89 § 4 11° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.

Article 3.91 : 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 d'intérieur.

Par analogie, le conseil de copropriété étant aussi un organe de la copropriété, le présent règlement d'ordre intérieur détermine également la composition et les modalités de fonctionnement de ce conseil.

B) DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

- règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble

Association des copropriétaires de la résidence « LE PRIEURE »
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

TABLE DES MATIERES

A.	OBLIGATIONS LEGALES.....	4
A.1.	ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.....	4
A.1.1.	Pouvoirs.....	4
A.1.2.	Composition - Assistance - Indivision.....	4
A.1.3.	Procurations – Restrictions.....	4
A.1.4.	Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.....	5
A.1.5.	Convocations.....	5
A.1.6.	Ordre du jour.....	6
A.1.7.	Constitution de l'assemblée.....	6
A.1.8.	Présidence - Secrétaire – Première présidence - Feuille de présences.....	6
A.1.9.	Délibérations.....	6
A.2.	NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC.....	9
A.2.1.	Nomination.....	9
A.2.2.	Contrat écrit.....	9
A.2.3.	Durée du mandat.....	9
A.2.4.	Engagement du syndic.....	9
A.2.5.	Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire.....	9
A.2.6.	Publicité.....	10
A.2.7.	Responsabilité - Délégation.....	10
A.2.8.	Pouvoirs.....	10
A.2.9.	Rémunération.....	11
A.2.10.	Modalités de fin de sa mission.....	11
A.3.	CONSEIL DE COPROPRIETE.....	12
A.3.1.	Constitution.....	12
A.3.2.	Mission légale.....	12
A.3.3.	Composition.....	12
A.3.4.	Nomination.....	13
A.3.5.	Article 24 - Durée du mandat.....	13
A.3.6.	Exercice de sa mission.....	13
A.3.7.	Réunion – Convocation – Procuration - Délibération - Procès-verbal.....	13
A.3.8.	Autre mission - Délégation.....	13
A.3.9.	Rapport annuel.....	14
A.3.10.	Autres initiatives du conseil de copropriété.....	14
A.3.11.	Assurance-responsabilité civile du conseil de copropriété.....	14
A.4.	CHAPITRE IV - COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES.....	14
A.4.1.	Désignation.....	14
A.4.2.	Compétences - Mission – Rapport.....	14
A.4.3.	Responsabilité civile.....	15
A.5.	OPPOSABILITE.....	15

B.	DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN.....	15
B.1.	Généralités	15
B.1.1.	Définition	15
B.1.2.	Diffusion.....	15
B.1.3.	Modifications	16
B.1.4.	Objet	16
B.1.5.	Objectif	16
B.1.6.	Responsabilité.....	16
B.1.7.	Aliénation ou location.....	16
B.1.8.	Syndic.....	16
B.2.	Quant à l'immeuble	17
B.2.1.	Parties communes – Règles générales.....	17
B.2.2.	Esthétique - harmonie	17
B.2.3.	Sonnettes – boîtes aux lettres	18
B.2.4.	Nettoyage	18
B.2.5.	Conciergerie (le cas échéant)	19
B.2.6.	Accès à l'immeuble	19
B.2.7.	Locaux techniques communs.....	20
B.2.8.	Locaux poubelles	20
B.2.9.	Jardin - Abords	20
B.2.10.	Ascenseurs	Erreur ! Signet non défini.
B.2.11.	Chauffage collectif - Ventilation – Distribution d'eau - Compteurs de passage.....	21
B.3.	Quant aux parties privatives	22
B.3.1.	Destination	22
B.3.2.	Occupation – tranquillité	23
B.3.3.	Servitude pour travaux	23
B.3.4.	Terrasses et balcons.....	23
B.3.5.	Entretien - Travaux de rénovation	24
B.3.6.	Cheminées	25
B.3.7.	Garage(s) et parkings éventuels.....	25
B.4.	Quant à la vie en communauté	26
B.4.1.	Bruits (liste non exhaustive)	26
B.4.2.	Propreté – Hygiène – Ordures – encombrants	27
B.4.3.	Voitures, vélos, motos et voitures d'enfants	28
B.4.4.	Animaux	28
B.4.5.	Emménagement – Déménagement	29
B.4.6.	Conditions de location - Baux	30
B.5.	Règlement de différends.....	31

A. OBLIGATIONS LEGALES

A.1. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

A.1.1. 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 du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière. L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires, sauf si tous les copropriétaires interviennent.

A.1.2. COMPOSITION - ASSISTANCE - INDIVISION

Article 3.87 § 1^{er} : Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe 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, 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 ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

A.1.3. PROCURATIONS – RESTRICTIONS

Article 3.87 § 7 : 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.

Afin de permettre au mandataire de se conformer aux règles à respecter en matière d'acceptation de procurations édictées ci-avant, la procuration devra lui être directement adressée par le mandant ; elle devra être dûment complétée du nom du mandataire, de la date et de la signature ; les instructions éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relève exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

Le Président et le Secrétaire désignés par l'assemblée générale vérifient la régularité des procurations. En cas de contestation, la validité de la procuration est soumise à l'assemblée générale qui statue souverainement.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux contenus dans le registre.

A.1.4. DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire se tient **durant la 2^e quinzaine du mois de Février** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

A.1.5. CONVOICATIONS

a) Principes

Article 3.87 § 3 : 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.

Article 3.87 § 2 : 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 premier, 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 lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires 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.

Article 3.92 § 3 : 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 et modes d'envoi

Article 3.87 § 3 dernier alinéa : Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

Article 3.87 § 3 alinéa 3 : La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication limité au pli ordinaire ou au courriel.

c) Adresse de convocation

Article 3.93 § 1^{er}/1 : Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Article 3.87 § 3 - alinéa 4 : Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il participe aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, *nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.*

e) Consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour

Article 3.87 § 3 alinéa 2 : La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

f) Frais

Article 3.87 § 3 - alinéa 5 : Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

A.1.6. ORDRE DU JOUR

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

Article 3.87 § 3 - alinéa 1 : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou 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.

Article 3.87 -§ 4 : A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, 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 au § 3. 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 sauf si l'unanimité des copropriétaires est présente ou représentée.

La première assemblée sera convoquée par le syndic s'il est désigné par le règlement de copropriété ou par le comparant aux statuts ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt conformément à l'article 3.89 §1 du Code civil, dès que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic.

A.1.7. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLÉE

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

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

A.1.8. PRÉSIDENT - SECRÉTAIRE – PREMIÈRE PRÉSIDENT - FEUILLE DE PRÉSENCES

Article 3.87 § 5 - extrait : L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 3.87 § 10 – extrait : le secrétaire est désigné lors de l'ouverture de la séance.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à cet article, le syndic peut remplir le rôle de secrétaire.

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

Il est tenu une feuille de présences qui sera signée obligatoirement, avant l'entrée en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences sera certifiée conforme par le président et le secrétaire.

A.1.9. DÉLIBÉRATIONS

a) Droit de vote

Article 3.87 § 6 – 1^{er} alinéa : Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Article 3.87 § 9 : 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

Article 3.87 § 5 - alinéas 2 – 3 & 4 : L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Article 3.87 § 8 : 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.

Article 3.82 – extrait : l'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux d'optimisation de l'infrastructure tel que décrits dans cet article.

Article 3.82 – extrait : A peine de déchéance, l'association des copropriétaires peut, dans les deux mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.

Article 3.88 § 1^{er} 1° b) – extrait : les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 4, 4°.

Article 3.90 § 3 – extrait : L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » et « contre ».

2° Majorité spéciale - Unanimité

Article 3.88 § 1^{er} 1° & 2° : 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 3.85 § 1^{er}/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 3.89, § 4, 4° ;

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, § 4, 4°, du Code civil ;

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-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 3.84, alinéa 4, du Code civil relatif aux associations partielles ;

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 au paragraphe 3 de l'article 3.88 du Code civil.

Article 3.86 § 3 1° - extrait : l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5^{ème} des voix de ne pas constituer le fonds de réserve obligatoire.

Article 3.88 § 3 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.

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

Article 3.87 § 11 : 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.

Article 3.88 § 1^{er} 2° h) - extrait : Si la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble n'est pas 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, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au § 3 de l'article 3.88

Article 3.88 § 3 - 1^{er} alinéa : 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, § 1^{er}, alinéa 2.

Article 3.97 - alinéa 2 : L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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.

Article 3.88 § 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.

4. Exception prévue par la loi

Article 3.92 § 4 : Lorsque, au sein de l'assemblée générale, 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.

Article 3.92 § 5 : Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92 § 3 et 4 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

d) Charges communes particulières

Article 3.87 § 6 alinéas 2 & 3 : 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.

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun.

Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

e) 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.

f) Vote par écrit

Article 3.87 § 11 : 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.

g) Procès-verbaux – Consultation

Article 3.93 § 3 : Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 3.87 § 10 : 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.

Article 3.87 § 11 : Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, § 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 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.

h) Montant des marchés

Article 3.88 § 1er 1° c) : L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix 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°.

Article 3.89 § 5 11° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Suivant décision de l'assemblée générale du 17/02/2021, le montant des marchés est fixé à 100.000 €.

A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

A.2.1. NOMINATION

Article 3.89 § 1er - extrait : 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.

A.2.2. CONTRAT ÉCRIT

Article 3.89 § 1er - extrait : 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.

A.2.3. DURÉE DU MANDAT

Article 3.89 § 1er - extrait : 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.

A.2.4. ENGAGEMENT DU SYNDIC

Article 3.89 § 1er - extrait : 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.

A.2.5. RESTRICTION - RÉVOCATION - DÉLÉGATION - SYNDIC PROVISOIRE

Article 3.89 § 8 : 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 3.89 § 6 : L'assemblée 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.

Article 3.89 § 7 : 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.

A.2.6. PUBLICITÉ

Article 3.89 § 2 : 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 noms, 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.

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

A.2.7. RESPONSABILITÉ - DÉLÉGATION

Article 3.89 § 5 : 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.

A.2.8. POUVOIRS

Article 3.89 § 5 : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, 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 ;*
- 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 chapitre, 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 est faite par le notaire ;*
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.*

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

- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;*
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, 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 déterminée par le Roi ;*
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de*

direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, 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, 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 3.94, § 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.

Article 3.93 § 3 - alinéas 2 & 3 : Le syndic a également l'obligation 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.

Le syndic 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 nécessaires.

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

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

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes suivant les règles prévues au règlement de copropriété concernant la répartition des charges, 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.

A.2.9. RÉMUNÉRATION

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge qui sera répartie conformément aux statuts.

A.2.10. MODALITÉS DE FIN DE SA MISSION

a) A l'échéance du contrat en cours

Si l'association des copropriétaires ne renouvelle pas le mandat du syndic, ou si ce dernier ne sollicite pas le renouvellement de son mandat, il poursuivra sa mission jusqu'à l'échéance du trimestre qui suit celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale. Cette période pourra être réduite sur décision expresse de l'assemblée générale sans que le syndic ne puisse s'y opposer.

b) Fin anticipative à l'initiative de l'association des copropriétaires

Moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1^{er} jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire. A défaut de prestation du préavis, une indemnité égale à trois mois de la rémunération contractuelle est due au syndic.

c) Révocation

Conformément à l'article 3.89, §6 du Code civil, l'assemblée générale peut révoquer à tout moment le syndic. Si la révocation intervient pour motif grave, aucune indemnité ne sera due par l'association des copropriétaires. Si la révocation est décidée sans motif grave, une indemnité égale à trois mois de rémunération du syndic sera due. En tout état de cause, le syndic est tenu de convoquer, en temps utiles, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la révocation de son mandat ou la résiliation anticipée de son contrat par l'association, si la demande lui en est faite par des copropriétaires disposant de 20% des quotités.

d) Fin anticipative à l'initiative du syndic

Le syndic peut mettre fin anticipativement au contrat, pour quel motif que ce soit, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1^{er} jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire prenant acte de cette démission. Dans cette hypothèse, le syndic en avise le conseil de copropriété ou, à défaut, les copropriétaires, et convoque, dans les meilleurs délais et à ses frais, l'assemblée générale, en vue de prendre acte de sa démission et de pourvoir à son remplacement.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit à l'exclusion de l'expiration de son terme, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE

A.3.1. CONSTITUTION

Article 3.90 § 1^{er} - extrait : 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.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété, 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.

Ou dans un immeuble de moins de 20 lots

Article 3.90 § 2 : Dans un immeuble ou groupe d'immeubles comptant moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété.

A.3.2. MISSION LEGALE

Article 3.90 § 1^{er} - extrait : 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.

A.3.3. COMPOSITION

Le conseil de copropriété se compose d'un président et de **2** assesseurs.

Ou :

Le conseil de copropriété se compose de **3** membres ; si tel est leur souhait, le Président sera choisi par ses pairs lors de la première réunion du conseil de copropriété qui se tiendra après l'assemblée générale ayant acté la nomination desdits membres.

A.3.4. NOMINATION

Article 3.90 § 3 – extrait : L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Si le nombre de mandats à pourvoir est défini, chaque copropriétaire ou mandataire ne peut voter que pour un nombre équivalent de candidats ; en cas de vote supérieur à ce nombre, le vote sera déclaré nul. Si au terme du premier tour :

- il y a plus de candidats ayant obtenu la majorité absolue que de postes à pourvoir, les mandats sont alors attribués suivant les meilleurs résultats obtenus ; en cas d'égalité, un vote de barrage doit avoir lieu
- il n'y a pas assez de candidats ayant obtenu la majorité absolue au premier tour, un second tour de vote sera organisé entre les candidats ayant obtenu les meilleurs résultats pour le nombre de postes restant à pourvoir pour autant que le nombre de candidats soit supérieur au nombre de postes à pourvoir ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

Si le nombre de postes à pourvoir n'est pas défini, il n'y aura pas de limitation dans le nombre de votes exprimés ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

A.3.5. ARTICLE 24 - DURÉE DU MANDAT

Article 3.90 § 3 – extrait : Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

A.3.6. EXERCICE DE SA MISSION

Article 3.90 § 4 – extrait : 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.

A.3.7. REUNION – CONVOCATION – PROCURATION - DELIBERATION - PROCES-VERBAL

En principe, le syndic et, le cas échéant, le commissaire aux comptes, assistent aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Les convocations sont lancées à l'initiative de celui qui convoque, et qui établit l'ordre du jour.

Le conseil de copropriété ne délibérera valablement que si la moitié de ses membres sont présents.

En cas d'empêchement d'un membre du conseil de copropriété, celui-ci ne pourra pas se faire représenter.

En exécution de sa mission, ainsi que des missions ou délégations lui conférées par l'assemblée générale, les décisions du conseil de copropriété sont prises à la majorité des voix des membres présents, chaque membre disposant d'une voix.

Dans l'hypothèse où aucune majorité ne se dégage, le syndic peut convoquer l'assemblée générale qui sera amenée à statuer sur la décision faisant l'objet du vote.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises.

A.3.8. AUTRE MISSION - DELEGATION

Article 3.90 § 4 – extrait : 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.

A.3.9. RAPPORT ANNUEL

Article 3.90 § 4 – extrait : *Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission. Ce rapport sera communiqué au syndic pour être joint à la convocation.*

A.3.10. AUTRES INITIATIVES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

La loi a également prévu de permettre au conseil de copropriété de prendre les initiatives suivantes :

1° Article 3.87 § 2 – dernier alinéa : *convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic s'il n'y en pas ou s'il n'y en plus ;*

2° Article 3.87 § 3 – extrait : *communiquer au syndic les propositions écrites à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire 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 ;*

3° Article 3.87 § 4 – extrait : *notifier à tout moment 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 au point 2° ci-avant. 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.*

A.3.11. ASSURANCE-RESPONSABILITE CIVILE DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

A.4. CHAPITRE IV - COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

A.4.1. DÉSIGNATION

Article 3.89 § 8 : *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 3.91 : *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.*

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

A.4.2. COMPÉTENCES - MISSION – RAPPORT

Le commissaire aux comptes devra avoir les compétences lui permettant de réaliser sa mission, à savoir :

1° vérifier, soit de manière exhaustive, soit par sondage, la corrélation des sorties bancaires avec leurs justificatifs (factures, tickets de caisse, fiches de paie, etc) ;

2° vérifier les soldes des comptes financiers et leur corrélation avec les extraits de comptes bancaires ;

3° vérifier l'historique (mouvements) des comptes apparaissant au bilan et, en particulier les comptes assimilés à des « comptes courants » de type « caisse », « stocks » et « sinistres » présents à l'actif ou au passif ;

4° vérifier la corrélation entre les décisions de l'assemblée générale en matière de travaux et les devis ainsi que les factures émises par les fournisseurs ;

5° vérifier l'usage qui a été fait du fonds de réserves ;

6° vérifier la balance « fournisseurs » (factures à payer) ainsi que la balance « clients » (soldes dus par les copropriétaires) afin de reprendre les cas justifiant la mise en œuvre de procédure de recouvrement ;

7° vérifier les écarts entre les budgets décidés par l'assemblée générale et la réalité en fin d'exercice ;

8° établir un rapport concis sur la vérification réalisée.

Son rapport écrit sera annexé à la convocation à l'assemblée générale.

Si le commissaire n'est pas copropriétaire, il pourra néanmoins être convoqué aux assemblées générales sur décision du conseil de copropriété mais, dans ce cas, il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

A.4.3. RESPONSABILITÉ CIVILE

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

A.5. OPPOSABILITE

Article 3.93 § 4 : 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 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 à la Conservation des hypothèques :

- 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 et du registre visé au § 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 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 3.87, § 12.*

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 au point 2° ci-avant et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

B. DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

B.1. GENERALITES

B.1.1. DÉFINITION

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

Le présent règlement annule et remplace tout autre document précédent.

B.1.2. DIFFUSION

Chaque copropriétaire-bailleur s'engage à annexer les présentes dispositions relatives à la vie en commun à tout contrat de bail pour en faire partie intégrante ou, à défaut de bail, à en remettre un exemplaire à tout occupant d'un lot privatif de l'immeuble ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale.

L'original ou une copie de l'accusé de réception sera archivé dès la prise en possession du bien par le copropriétaire.

Des exemplaires du règlement d'ordre intérieur sont à disposition sur simple demande auprès du syndic et/ou, le cas échéant, du concierge.

B.1.3. MODIFICATIONS

Sauf dispositions légales plus contraignantes, le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

B.1.4. OBJET

Le présent règlement d'ordre intérieur a pour objet de veiller à ce que la vie en commun soit harmonieuse. Ce règlement s'impose à tous les occupants, propriétaires ou non.

Ces dispositions complètent le cas échéant celles du règlement de copropriété.
En cas de contradiction entre les dispositions des deux actes, la disposition la plus sévère s'appliquera.

B.1.5. OBJECTIF

Tous les occupants, propriétaires ou non, devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, du personnel à leur service, de leurs locataires ou visiteurs, ou encore de leurs animaux.

B.1.6. RESPONSABILITÉ

La violation des dispositions du règlement d'ordre Intérieur engage la responsabilité de leurs auteurs.

B.1.7. ALIÉNATION OU LOCATION

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

B.1.8. SYNDIC

Les informations concernant les numéros d'appels d'urgence et les coordonnées du syndic sont, conformément à la loi, affichées dans l'immeuble.

En cas d'appel intempestif ou abusif du service de garde du syndic, les frais seront portés en charge privative ou portés en compte au responsable.

B.2. QUANT A L'IMMEUBLE

B.2.1. PARTIES COMMUNES – RÈGLES GÉNÉRALES

IL EST INTERDIT DE FUMER DANS LES PARTIES COMMUNES de l'immeuble, quel qu'en soit l'endroit (ascenseurs, couloirs, etc.) et de jeter les mégots sur le sol aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur dans le périmètre de la copropriété ou par les balcons.

Il n'est pas autorisé :

- De déposer des matières dangereuses, insalubres, inconfortables et inflammables (notamment les bouteilles de gaz, etc.) tant dans les parties communes de l'immeuble que dans les parties privatives ;
- L'emploi de tuyauterie de gaz en matière flexible ;
- De jeter quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble, notamment par-dessus les balcons et terrasses ;
- D'entreposer quoi que ce soit dans les parties communes (intérieures et extérieures) de l'immeuble ;
- De placer à l'extérieur des appartements des appareils ou dispositifs de sécurité (sirènes d'alarme, etc. ...) sans accord préalable de l'assemblée générale ;
- D'entreposer vélos, motos, trottinettes, poussettes, tricycles, etc, dans les parties communes (à l'exception des locaux prévus à cet effet) ;
- De nourrir les pigeons et autres animaux du voisinage qui sont source de nuisance et vecteurs de maladies.

Les parties communes, les entrées, les paliers, les couloirs des caves et les caves communes doivent rester en permanence libres de tout objet.

Les jeux d'enfants y sont strictement interdits. Aucune infraction ne sera admise. Les parents seront responsables des dégâts éventuels.

B.2.2. ESTHÉTIQUE - HARMONIE

La préservation de l'image de standing du bâtiment est considérée comme une obligation générale s'imposant à tous.

Pour rencontrer cet objectif, il n'est pas autorisé :

- D'étendre, faire sécher ou aérer du linge ou tout autre textile sur les terrasses, balcons, toit ou devant les fenêtres ;
- De battre des tapis ou des couvertures par les fenêtres ou les terrasses ;
- D'apposer des affiches, de quelque nature que ce soit, sur la façade du bâtiment ou aux fenêtres, terrasses, balcons ; exception est faite pour les affiches « A VENDRE » ou « A LOUER » qui devront respecter la procédure prévue par le présent règlement ;
- D'installer des antennes paraboliques sur les façades, terrasses, balcons ou toit.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs), devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale sauf initiative privative prise dans le respect des précisions faites ci-après.

Tous travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, dans le strict respect des couleurs et des matières agréées par l'assemblée générale, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

L'entretien de la toiture, des corniches et des descentes d'eau, qui incombe à la copropriété, sera effectué aux époques fixées par l'assemblée générale ou à l'initiative du syndic. L'accès au toit n'est autorisé qu'au personnel qualifié.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte fixés par l'assemblée générale statuant à la majorité deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés : les premiers choix décidés par l'assemblée générale s'imposeront ensuite à tous les propriétaires/occupants.

Il est autorisé d'apposer des affiches « à vendre » et « à louer » aux fenêtres des appartements concernés.

B.2.3. SONNETTES – BOITES AUX LETTRES

Les sonnettes, boîtes aux lettres, tableau indicateur d'étages dans les ascenseurs (le cas échéant) ainsi que la porte d'appartement, doivent être identifiés par des plaquettes dûment agréées par l'assemblée générale ou le syndic : elles sont à commander par écrit auprès du syndic, et seront portées en frais privatifs.

Chaque occupant veillera à vider régulièrement sa boîte aux lettres et à gérer ses publicités, qui ne seront pas jetées au-dessus des boîtes aux lettres, par terre ou dans les boîtes aux lettres non utilisées.

B.2.4. NETTOYAGE

Le service de nettoyage des parties communes sera organisé par le syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus, qui en assurera également la surveillance. A cet égard, seul le syndic est autorisé à donner des instructions au personnel d'entretien.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes (halls d'entrée, couloirs, trottoirs, local poubelles s'il existe, zone de circulation des garages, etc...), du remplacement éventuel des ampoules d'éclairage défectueuses, de l'évacuation des ordures ménagères, de l'alimentation, le cas échéant, en sel de l'adoucisseur ou encore du déneigement du trottoir et des voies d'accès à l'immeuble (piétonne ou carrossable) ; la présente liste n'étant pas exhaustive.

En cas d'absence ou de défaillance du personnel d'entretien, le syndic pourvoira à son remplacement afin d'assurer aux parties communes un parfait état de propreté.

Il est demandé aux occupants et leurs visiteurs de respecter le travail du service de nettoyage en s'abstenant de toute détérioration dans les parties communes de l'immeuble et en nettoyant ou réparant les détériorations qu'ils auraient causées par leur fait, celui de leurs invités ou de leurs animaux.

Au cas où il ne serait pas fait appel à une société de nettoyage, l'entretien de l'immeuble sera assuré par les copropriétaires et/ou occupants de la manière suivante :

- **Les propriétaires ou les occupants du rez-de-chaussée auront la charge de l'entretien et du nettoyage du trottoir, du hall d'entrée, de l'escalier vers les caves et du couloir desservant les différentes caves.**

- Les propriétaires ou les occupants du premier niveau auront la charge de l'entretien et du nettoyage de l'escalier menant au premier niveau et du palier du premier niveau.
- Les propriétaires ou les occupants du second niveau auront la charge de l'entretien et du nettoyage de l'escalier menant au deuxième niveau et du palier du deuxième niveau.
- Etc.

Il est interdit de nettoyer les terrasses ou balcons à grandes eaux afin d'éviter tout écoulement d'eau aux étages inférieurs.

Il y a lieu de contrôler la bonne évacuation des eaux des terrasses et/ou balcons et à ne pas y laisser pousser la moindre végétation.

B.2.5. CONCIERGE (LE CAS ÉCHÉANT)

Le/la concierge est au service de la communauté et suit un plan de travail établi par le syndic. Il/elle ne peut exécuter aucuns travaux d'ordre privatif durant ses heures de prestations, si ce n'est recueillir les colis destinés aux occupants de l'immeuble.

Pendant ses congés légaux et/ou de maladie, le nettoyage des parties communes et l'évacuation des immondices sont assurés par une société externe diligentée par le syndic.

Seul le syndic est habilité à donner des instructions au concierge.

Toute anomalie dans les parties communes doit être signalée sans délai au concierge.

B.2.6. ACCÈS À L'IMMEUBLE

Chaque occupant est prié de s'assurer, à chaque entrée et sortie de l'immeuble, que la porte d'accès (entrée ou garage) qu'il a emprunté est bien refermée. Il est interdit de laisser les portes bloquées ouvertes sans surveillance.

L'accès à l'immeuble est interdit aux mendiants, colporteurs et démarcheurs, même à ceux qui se présentent pour des œuvres philanthropiques.

La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs connus des résidents.

Pour des raisons évidentes de sécurité, les clés des accès à l'immeuble ne peuvent être confiées qu'à des personnes de confiance.

En cas de perte ou de vol d'une/des clés d'accès à l'immeuble, l'occupant concerné est tenu d'avertir immédiatement le syndic.

Le syndic pourvoira immédiatement au remplacement de la serrure. Le coût dudit remplacement constituera une charge commune, sauf pour le cas où il serait établi que la perte ou le vol résulte d'une faute grave de l'occupant, auquel cas il sera seul tenu au remboursement de la dépense.

En présence d'un contrôle d'accès, l'occupant concerné par la perte ou le vol de son badge ou de sa carte magnétique, est tenu d'avertir immédiatement le syndic ; lequel fera le nécessaire pour faire désactiver

le badge ou la carte dans les meilleurs délais : le coût du remplacement et de l'annulation constituera une charge privative.

Dans la mesure du possible, les occupants souscriront une assurance-habitation couvrant le vol ou la perte des clés.

B.2.7. LOCAUX TECHNIQUES COMMUNS

L'accès aux locaux techniques communs (chaufferie – machinerie d'ascenseur – techniques spéciales - etc.) est exclusivement réservé au syndic, aux membres du conseil de copropriété et aux professionnels appelés à y travailler.

L'accès en est donc strictement interdit à toute autre personne.

B.2.8. LOCAUX POUBELLES

Les déchets ménagers doivent être déposés dans les conteneurs prévus à cet effet dans le respect des consignes de tris en vigueur. **Les containers des appartements 2 à 9 sont stockés sous l'escalier. Il est interdit d'entreposer autre chose que les containers à poubelles sous cet escalier.**

Il n'est pas autorisé :

- De déposer des sacs en plastique à côté des conteneurs ;
- De jeter dans les conteneurs les liquides, quelle que soit leur nature ;
- De déposer des objets encombrants dans les **espace poubelles et caves communes** ; ces objets doivent être déposés au parc à conteneurs.

B.2.9.

B.2.10. JARDIN - ABORDS

La végétation et l'aspect des pelouses et jardins contribuent à donner une image soignée au bâtiment.

Il n'est dès lors pas autorisé :

- De rouler sur les zones vertes ;
- D'abimer les plantes des parties communes et privées ;
- De jeter papiers, mégots ou déchets dans les allées, les bordures ou les jardins privés ;
- De laisser des animaux sans laisse. Les excréments doivent être ramassés dans les allées, les bordures et les jardins privés ;
- D'entrer dans les jardins privés.

Les jeux d'enfants dans les espaces communs ne sont pas autorisés.

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de souscrire un contrat d'entretien avec un jardinier.

En cas de nécessité, le déneigement du trottoir et des voies d'accès à l'immeuble (piétonne ou carrossable) sera assuré par le personnel de nettoyage de l'immeuble.

B.2.11. CHAUFFAGE COLLECTIF - VENTILATION – DISTRIBUTION D'EAU - COMPTEURS DE PASSAGE

Dans les locaux privatifs, les radiateurs sont privatifs, mais leur emplacement, puissance ou suppression ne peut être modifié/décidé qu'après l'accord de l'assemblée générale.

Toutes les réparations, y compris urgentes (fuites) sont effectuées sur demande expresse du copropriétaire et/ou de l'occupant au syndic ; seul le chauffagiste de l'immeuble étant autorisé à travailler à l'installation de chauffage central y compris dans les parties privatives.

Il est donc strictement interdit de faire vidanger l'installation de chauffage par un autre corps de métier que le chauffagiste attitré de l'immeuble.

Le syndic devra être averti de cette intention. Dans la mesure du possible, le recours au gel de la tuyauterie sera utilisé.

Sauf urgence, ce travail de vidange ne peut être effectué qu'en période estivale, afin de gêner le moins possible les autres occupants.

Il est également interdit de couper les circuits d'alimentation communs en eau froide ou chaude de l'immeuble sans un accord écrit du syndic ; lequel se chargera de l'organisation des travaux et de l'information à communiquer aux occupants de l'immeuble.

Sauf règle particulière de répartition des frais de chauffage, ou présence de compteurs intégrateurs, chaque radiateur raccordé à l'installation de chauffage central est muni d'un compteur de chaleur.

En cas de remplacement d'un radiateur, il appartient au propriétaire ou à l'occupant d'en informer le syndic de manière à ce qu'un nouveau compteur de chaleur soit placé.

Il est également interdit de supprimer un compteur de chaleur.

A la suite du relevé périodique, une consommation basée sur une moyenne des 2 dernières années, majorée de 10 %, sera calculée dans les cas suivants :

- absence de compteur de chaleur ;
- absence d'accès ;
- défectuosité constatée sur un/des compteurs de chaleur.

Il est expressément stipulé à propos de ces compteurs de chaleur :

- que chaque occupant est personnellement responsable desdits compteurs placés dans ses locaux privatifs ;
- que la remise en état, réparation ou remplacement si nécessaire, ainsi que le relevé annuel font l'objet d'un décompte séparé par occupant ;
- qu'en aucun cas le passage annoncé pour contrôler et relever les compteurs ne peut être refusé ou retardé ;
- qu'en cas d'absence lors du passage pour les relevés annuels, les frais supplémentaires de relevés seront portés en compte à l'occupant concerné ;
- que toute fraude constatée lors des relevés entraîne pour les radiateurs visés l'attribution du maximum de la consommation.

L'usage d'appareils de chauffage mobiles au gaz ou au pétrole est interdit, tant dans les parties communes que privatives.

Conseils pratiques :

- En cas de chauffe partielle d'un radiateur, il y a lieu de le purger à l'aide d'une clé adéquate. L'opération de purge consiste à évacuer l'air qui se trouve dans le radiateur : aussi, une fois que l'air est remplacé par de l'eau, il faut immédiatement refermer le purgeur. Si la température du radiateur est uniforme, il n'y a pas lieu de le purger, mais bien d'ouvrir complètement la vanne. Afin d'éviter qu'elles ne se grippent ou ne se bloquent, Il est conseillé de faire fonctionner régulièrement les vannes de radiateurs (simples ou thermostatiques), ainsi que les vannes d'arrêt se trouvant sur les alimentations en eau froide et/ou chaude de votre bien privatif.
- Pendant des absences prolongées, il est vivement conseillé de fermer les vannes privatives d'arrêt des alimentations en eau chaude et en eau froide et, le cas échéant, de gaz.
- Quant au chauffage, il ne faut jamais le couper complètement durant les absences en hiver afin d'éviter tout risque de gel dans la partie privative.
- Il y a lieu de faire réparer les vannes privatives lorsque celles-ci sont défectueuses : les conséquences de cette défectuosité pourraient s'avérer désastreuses en cas de fuite sur les réseaux hydrauliques de l'appartement (eau ou chauffage).
- Dès la fin de la période de chauffage, il est conseillé de placer toutes les vannes thermostatiques en position ouverte afin d'éviter qu'elles ne se bloquent durant la période estivale.

S'il existe une ventilation forcée, ni les bouches de ventilation ni les bouches d'aération ne peuvent être fermées ou obstruées.

En l'absence de ventilation forcée, il y a lieu d'opérer une ventilation régulière de tous les locaux, particulièrement des cuisines, salle de bains et chambres.

B.3. QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

B.3.1. DESTINATION

A moins que l'acte de base ou le règlement de copropriété n'en disposent autrement, les appartements sont destinés exclusivement à l'usage de logement.

Tout autre usage, notamment l'exercice d'une profession libérale, est conditionné par une autorisation préalable de l'assemblée générale. L'existence éventuelle d'une autorisation administrative ne saurait laisser présumer une autorisation de l'assemblée générale ni exposer celle-ci à l'obligation de donner l'autorisation.

Il est interdit notamment d'y exploiter une industrie ou un commerce, comme pension de famille hôtel, restaurant, débit de boissons, établissement de nuit, cercle, salle de réunion ou de spectacle, dancing, club, même privé, cinéma, institut de beauté et toutes autres professions similaires.

Il est interdit d'y donner des cours de danse, musique, chant, sports etc.

Si l'exercice d'une profession libérale (avocat, médecin, architecte, notaire, et cetera...) est autorisée, il sera permis d'apposer sur la porte d'entrée du lot privatif une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant dudit lot, ainsi que, le cas échéant, dans le hall d'entrée ou sur le mur de façade près de l'entrée.

Ces plaques devront respecter les modèles et les modalités approuvés par l'assemblée générale et seront obligatoirement commandées auprès du syndic.

B.3.2. OCCUPATION – TRANQUILLITÉ

D'une manière générale, les propriétaires et/ou occupants sont tenus de jouir de leurs parties privatives en bon père de famille.

En particulier, ils éviteront de nuire à la tranquillité des autres occupants de l'immeuble.

Il sera tenu compte des caractéristiques, notamment constructives, de l'immeuble et des phénomènes de propagation du bruit.

Il est ainsi demandé de respecter de manière stricte les règles suivantes :

- ne jamais laisser les portes d'entrée des parties privatives ouvertes (appartement – bureau - cave – garage -) ;
- ne jamais claquer ou fermer brutalement les portes ;
- ne pas régler trop haut le volume des appareils audio (radio, télévision, etc) ;
- ne pas crier ou s'interpeller à haute voix tant dans les parties communes que dans les parties privatives ;
- ne pas mettre des chaussures à semelle bruyante ;
- ne pas effectuer de travaux ou de déménagement de meubles entre 20 heures et 7 heures ;
- ne pas cuisiner sans utiliser de hotte ; ventiler suffisamment la cuisine pour éviter la propagation des odeurs dans les parties communes ;
- de faire fonctionner des machines à laver ou autres appareils électriques après 22 heures ;
- ne pas prendre de bains ou de douches, ou de faire la vaisselle, entre 22 heures et 7 heures ;
- placer des feutres sous les pieds des chaises.

La résonance des cages d'escaliers oblige à éviter toute conversation bruyante ou bruits insolites dans ces parties communes ; les parents prendront toutes dispositions pour que leurs enfants respectent cette obligation.

B.3.3. SERVITUDE POUR TRAVAUX

Les occupants doivent donner accès à ou par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Les éventuels dégâts causés aux parties privatives par des réparations exécutées aux parties communes, seront à charge de la copropriété.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août, ni les jours fériés légaux.

Si les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs parties privatives à un mandataire facilement accessible, dont le nom et l'adresse devront être connus par le syndic et/ou la concierge.

Les occupants devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus ou par l'assemblée générale des copropriétaires.

B.3.4. TERRASSES ET BALCONS

Les occupants des appartements équipés de robinet(s) ou de prise(s) électrique(s) sur leur(s) terrasse(s) ou balcon(s) doivent les protéger du gel et de l'humidité afin d'éviter toute nuisance à l'ensemble du bâtiment.

Les bacs à fleurs et plantes placés sur les terrasses ou balcons doivent être sécurisés afin qu'ils ne puissent tomber.

L'arrosage des plantes placées sur les terrasses ou balcons doit être mesuré afin de ne pas mouiller les autres terrasses ou balcons.

Il est interdit de nettoyer sa terrasse à grandes eaux.

L'utilisation d'un barbecue est strictement interdite.

Afin de conserver une uniformité esthétique, le mobilier de jardin (table – chaise – transat – etc), ainsi que les accessoires (bacs à plantes) sont de teinte blanche et/ou en bois naturel.

B.3.5. ENTRETIEN - TRAVAUX DE RÉNOVATION

Les copropriétaires et/ou occupants sont tenus d'entretenir régulièrement les biens privés qui leur appartiennent/qu'ils occupent.

Ils sont responsables des dommages qui pourraient être causés, tant aux parties communes que privées de l'immeuble, par suite de manque d'entretien de leurs biens privés.

Il en est notamment ainsi pour ce qui concerne les terrasses dont la jouissance est privée et spécialement les dégâts causés par des infiltrations d'eau ou d'humidité par défaut d'entretien.

Chaque propriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer dans ses parties privées, à ses seuls risques et périls, tous travaux de sa convenance, qui ne seront pas de nature à nuire, à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires, à compromettre la solidité, la stabilité, la salubrité et la sécurité de l'immeuble.

Aucuns travaux importants ne pourront toutefois être entrepris sans que le syndic en ait été avisé, au moins un mois à l'avance, et que lui ait été communiquée une attestation rédigée par un ingénieur ou un architecte agréé, établissant que les travaux ne mettent pas en péril la stabilité du bâtiment.

Si les travaux sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique (aménagement des terrasses, balcons, etc.) ou le bon fonctionnement de la chose commune ou s'il estime devoir soumettre les travaux à des conditions spécifiques auxquelles le propriétaire concerné refuse de se plier, le syndic convoquera dans le mois de l'envoi recommandé, une assemblée générale des copropriétaires, qui pourra s'opposer à la réalisation des travaux ou soumettre ceux-ci aux conditions qu'elle estimera devoir imposer.

Le propriétaire qui entamerait des travaux sans respecter la procédure décrite ci-dessus s'expose à être condamné à remettre la chose en pristin état, (état avant travaux) sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Aucuns travaux affectant les parties communes ou ayant un impact sur les parties communes (par exemple des raccordements d'eau ou d'électricité), ne pourront être entrepris sans que le syndic ait donné son accord préalable.

Aucuns travaux susceptibles de causer des nuisances, par exemple sonores, ne pourront être entrepris sans que le syndic en aient été informés et pu juger de l'opportunité d'aviser les autres occupants. Aucuns travaux ne peuvent être menés les dimanches et jours fériés et entre 20 heures et 7 heures les autres jours.

Tout transport de matériaux de construction, déchets de construction, etc... doit se faire par l'extérieur du bâtiment. En aucun cas, l'escalier ou les accès communs ne pourront être utilisés à cet effet.

Le syndic est autorisé à faire interrompre immédiatement des travaux qui seraient entrepris ou poursuivis en violation des dispositions qui précèdent. A cet effet, le syndic est autorisé à requérir du propriétaire ou de l'occupant d'un appartement, toutes informations relatives aux travaux en cours ou projetés. Les dispositions qui précèdent ne portent pas atteinte au droit des autres occupants d'agir personnellement si les travaux leur causent un dommage propre.

Quelle que soit la nature des travaux entrepris dans les parties privatives, les parties communes salies doivent être nettoyées chaque fin de journée.

Quelle que soit leur nature, les travaux menés dans les appartements le sont sous la responsabilité solidaire du propriétaire et de l'occupant.

Lors de remplacement de châssis, d'installation de volets extérieurs ou de tente solaire, le copropriétaire est prié d'en prévenir le syndic avant la commande, afin de s'assurer du respect de l'harmonie des façades.

A défaut, les travaux seront entrepris aux risques et périls du copropriétaire concerné qui pourrait, le cas échéant, se voir contraindre de remettre les lieux dans leur pristin état.

B.3.6. CHEMINÉES

Les occupants devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour celles dont ils font usage. Ils devront en justifier au syndic à première demande.

B.3.7. GARAGE(S) ET PARKINGS ÉVENTUELS

Les garages et parkings sont exclusivement destinés au parcage des véhicules.

Les occupants doivent se garer aux endroits de parking prévus à cet usage et à l'intérieur des limites des emplacements de parking.

Ils doivent par ailleurs circuler dans le respect de la sécurité, du droit des autres usagers et plus généralement de celui des occupants de l'immeuble.

Il n'est dès lors pas autorisé :

- de stationner, d'arrêter ou d'abandonner son véhicule – même temporairement – en-dehors des endroits prévus à cet effet ;
- d'abandonner son véhicule sur les emplacements de parking communs ;
- de laisser tourner le moteur de son véhicule arrêté ;
- de bloquer – même temporairement – l'accès des véhicules à leurs emplacements ;
- de ne pas respecter les feux de signalisation de la rampe d'accès si ce dispositif existe ;
- d'accéder aux garages avec un véhicule équipé au LPG ;

- d'entreposer quoi que ce soit, y compris même dans les box fermés, de l'essence, de l'huile ou tout autre produit inflammable ;
- de laver ou de procéder à l'entretien d'un véhicule ;
- d'occuper l'emplacement d'un autre occupant ;
- de laisser jouer les enfants dans le garage.

Tout véhicule abandonné pourra être enlevé à l'intervention du syndic et aux frais de son propriétaire ou de celui qui doit en répondre.

Les piétons sont prioritaires sur les aires de circulation.

Les usagers du garage commun veilleront à ce que les portes d'accès aux dégagements intérieurs (couloir des caves) soient bien fermées.

Les conducteurs de voitures ne peuvent faire fonctionner leurs avertisseurs à l'intérieur des garages, ni sur les rampes d'accès.

La sortie et l'entrée des véhicules de nuit comme de jour doit se faire de telle manière que la tranquillité des occupants ne soit pas troublée.

Sauf si l'immeuble est équipé de feux de signalisation, la priorité est donnée au véhicule qui entre dans le garage afin de limiter au maximum le temps d'attente sur la voie publique.

Sauf dérogation prévue aux statuts de l'immeuble, les garages et emplacements de parking ne peuvent être occupés que par des occupants de l'immeuble.

Les occupants maintiendront leurs garages et emplacements en parfait état de propreté.

En outre, il ne pourra pas être installé dans les garages ou sur les emplacements des appareils électriques tels que frigo ou congélateur ; seule une prise spéciale pour recharger une voiture électrique pourra être installée pour autant qu'elle puisse être raccordée sur le compteur privatif d'électricité et que les travaux à réaliser soient préalablement approuvés par le syndic ; une attestation de conformité de l'installation électrique devra également être produite.

B.4. QUANT A LA VIE EN COMMUNAUTE

B.4.1. BRUITS (LISTE NON EXHAUSTIVE)

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants.

Les occupants doivent cesser toutes activités bruyantes entre 22 heures et 7 heures ; toute la journée le dimanche et les jours fériés.

Chacun est responsable des bruits inhérents à ses propres comportements et à ceux des personnes, choses ou animaux dont il est responsable : cela comprend tous les bruits s'ils sont désinvoltes, agressifs ou provoquent un désagrément généré par leur activité.

En conséquence, les bruits de voisinage résultant de la vie quotidienne, constituent un trouble de voisinage, quelles qu'en soient les circonstances, même si l'immeuble est mal isolé, ou qu'il n'y a pas de faute avérée et quelle que soit l'heure du jour ou de la nuit.

Cela comprend, entre autres, les bruits d'impacts sur les sols, sur les murs et les tuyauteries, les bruits de pas, les portes qui claquent,etc.

A cet effet, les occupants éviteront :

- de traîner, principalement dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces ;
- de manier des robinets de façon peu adéquate ;
- de marcher avec des talons sur des surfaces carrelées, stratifiées ou provoquant de la résonance ;
- de faire fonctionner des machines à laver ou autres appareils électriques après 22 heures (ces appareils se trouvant presque toujours contre un mur ou encastrés, provoquent également une résonance très désagréable qui peut déranger les voisins).

L'emploi des appareils de téléphonie sans fil et de télévision est toléré mais les occupants qui les font fonctionner sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incomode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

L'usage d'instruments de musique à percussion est interdit. L'usage de pianos, instruments à cordes et de cuivre n'est autorisé qu'à la condition expresse de ne faire l'objet d'aucune réclamation de la part des autres occupants.

S'il est fait usage, dans le bâtiment, d'appareils électroniques produisant des parasites ou susceptibles d'en produire, ces appareils devront être munis de dispositifs adéquats en vue d'atténuer au maximum ces parasites.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers ou de bureau.

Quant aux appareils de climatisation, ils ne pourront être installés que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale.

B.4.2. PROPRETÉ – HYGIÈNE – ORDURES – ENCOMBRANTS

Afin de préserver la propreté de l'immeuble, il est interdit de jeter quoi que ce soit dans les parties communes (intérieures et extérieures) de l'immeuble.

Il est en particulier interdit de jeter des objets ou des mégots de cigarette par la fenêtre ou à partir de la terrasse, du balcon ou du toit.

La première destination des toilettes et diverses évacuations des eaux usées doit être préservée : il est donc interdit de verser dans les éviers ou les toilettes des huiles usagées ainsi que, de manière générale, tous liquides ou objets susceptibles d'endommager ou de boucher les canalisations, ou de polluer : sont donc proscrits les bandes hygiéniques, les lingettes, les plastiques, les ordures ménagères avec ou sans broyeur, les **graisses et les huiles** ; ces dernières devant être déposées au parc à conteneurs.

L'occupant fautif serait entièrement rendu responsable des inconvénients, dégâts et frais qu'il ferait encourir à l'immeuble.

Il est également strictement interdit d'employer des produits ou des poudres anormalement mousseux pour faire la vaisselle ou les lessives ou autres : seuls sont autorisés des détergents très faiblement mousseux.

Les occupants devront veiller à ce qu'aucune odeur de cuisine, de lessive ou autre ne soit perceptible dans les parties communes de l'immeuble.

Les occupants devront également veiller à ce qu'il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition dans les caves.

Les déchets de verre venant d'usage ménager doivent être déposés dans les conteneurs/poubelles prévus à cet usage et, à défaut dans des bulles à verre.

Les bouteilles et récipients en verre doivent être rincés avant d'être déposés dans les conteneurs.

Les bouchons et capuchons doivent avoir été préalablement ôtés.

Les déchets de papier et carton doivent être déposés dans les conteneurs-poubelles prévus à cet usage. Les occupants sont priés de les déposer de façon ordonnée afin de ne pas réduire inutilement l'espace utile. Les cartons trop volumineux seront aplatis et liés et placés à côté du conteneur/de la poubelle.

Les déchets que constituent les flacons, canettes, raviers et emballages ménagers de toute nature doivent être déposés dans les conteneurs-poubelles prévus à cet usage.

Les occupants seront particulièrement attentifs à ne pas souiller les parties communes de l'immeuble lors du transport de leurs déchets ménagers.

Les encombrants seront déposés dans un parc à conteneurs ou éventuellement sur le trottoir communal aux dates prévues à cet effet et en respectant les conditions fixées par les pouvoirs publics.

Le dépôt des encombrants dans les parties communes de l'immeuble est strictement interdit sauf si un local destiné à les recevoir existe.

Les frais d'enlèvement seront facturés au contrevenant si celui-ci est identifié ; à la collectivité dans le cas contraire.

B.4.3. VOITURES, VÉLOS, MOTOS ET VOITURES D'ENFANTS

Les vélos sont rangés soit dans le local prévu à cet effet s'il en existe un, soit dans les caves ou garages privatifs ; en aucun cas sur les terrasses ou balcons.

Il est interdit d'adosser les vélos aux murs de l'immeuble, ni contre les rampes, ni dans les parties communes.

Il est strictement interdit de jouer, de rouler à vélo, de pratiquer les patins à roulettes, ou tout autre jeu dans les couloirs de l'immeuble, dans les zones de circulation du/des garage(s)et, le cas échéant, sur les parkings extérieurs de l'immeuble.

Il est formellement interdit de transformer un garage privé en local de réparation ou d'entretien, et d'y laver son véhicule.

B.4.4. ANIMAUX

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens de taille raisonnable, chats et oiseaux non divaguant ; ceci ne concerne pas les NAC « Nouveaux Animaux de Compagnie » (ex : serpents, rats, araignées, reptiles, etc.), qui sont interdits.

Les animaux doivent être tenus en laisse dans toutes les parties communes de l'immeuble.

Si un animal souille par accident les parties communes, son propriétaire est toujours tenu de nettoyer ou/et réparer les dégâts qui auraient pu être causés.

Si l'animal est source de nuisances sonores, olfactives ou autres, la tolérance pourra être retirée, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

B.4.5. EMMÉNAGEMENT – DÉMÉNAGEMENT

En cas d'emménagement et/ou de déménagement, l'occupant concerné devra prévenir le syndic et le/la concierge (s'il y en a un(e)), **au moins 5 jours à l'avance**.

Tout emménagement ou déménagement doit se faire par l'extérieur de l'immeuble pour autant que cela soit possible.

Les appartements en penthouse ou sous toiture sont susceptibles de poser un problème particulier qui sera étudié au cas par cas.

Les ascenseurs-lifts doivent être placés de manière à ne pas endommager le bâtiment.
Les déménagements ne sont pas autorisés les dimanches et les jours fériés.

Le copropriétaire concerné sera tenu responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, à son environnement ou à ses locaux privatifs, qu'ils émanent de son chef, de son/ses locataire(s) ou de celui du déménageur.

L'usage de l'ascenseur ou des cages d'escalier est interdit pour les pièces encombrantes et lourdes.
L'usage intensif de l'ascenseur est interdit lors de l'emménagement/déménagement.

Tout occupant qui devrait se servir de l'ascenseur pour monter des objets de faible encombrement est strictement tenu de protéger tous ces objets afin de veiller à ne causer aucun dégât et veillera à nettoyer, le cas échéant, la cabine d'ascenseur.

Lors de son utilisation éventuelle, il est recommandé d'en protéger le sol et les parois.

Les pelouses devront être protégées.

Il incombe au propriétaire/à l'occupant de signaler au syndic, par écrit, les dégradations existantes aux locaux et accessoires communs, antérieurement au passage des déménageurs.
Tout propriétaire/occupant n'ayant pas pris ces précautions ou fait prendre ces précautions par ses fournisseurs ou autres, sera tenu pour responsable des griffes ou autres dégâts qui pourraient se constater dans les parois de l'ascenseur et de la cage d'escaliers.

Les occupants qui auront sali les parties communes sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage. Si ce nettoyage n'est pas effectué, les frais pour le réaliser seront portés en compte au propriétaire.

Conformément à la décision de l'assemblée générale, une indemnité conventionnelle par emménagement et/ou par déménagement sera portée en compte privatif au copropriétaire concerné ; elle s'élèvera à **0 €**. Un montant d'indemnité sera voté lorsque les communs auront été repeints. Les copropriétaires sont invités à inclure cette disposition dans le contrat de location.

B.4.6. CONDITIONS DE LOCATION - BAUX

Les biens privés ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations doivent être respectées par le locataire, en cas de sous-location ou de cession de bail, si celles-ci sont autorisées par le contrat de bail.

Le propriétaire concédant un droit personnel est solidairement responsable avec l'occupant, envers la copropriété, des manquements, désordres, dommages occasionnés par celui-ci.

Les propriétaires et occupants de l'immeuble sont solidairement responsables envers la copropriété des manquements, désordres, dommages occasionnés par les personnes qui ont accédé à l'immeuble par leur fait.

Sauf si un abandon de recours devait être prévu dans la police d'assurance souscrite par la copropriété, les copropriétaires doivent imposer à leurs occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs.

De même, les copropriétaires doivent imposer à leurs occupants d'assurer convenablement leur responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic, par écrit, de l'identité des locataires et des noms à apposer sur les plaquettes nominatives.

Les locataires recevront, en annexe de leur bail, une copie du présent règlement, contresigné pour réception, afin que celui-ci leur soit opposable en cas de contestation ultérieure. Ils s'engagent à habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas de refus du locataire de signer le règlement ci-dessus, le bail ne pourra pas prendre effet.

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, la résolution du contrat de bail ou la cessation d'occupation du bien pourra être demandée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les copropriétaires concernés donnent d'ores et déjà leur accord pour se conformer à la décision de l'assemblée générale.

Chaque appartement ne peut être occupé que par un nombre de personnes correspondant à la finalité de l'appartement.

Les caves ne peuvent être louées séparément de l'appartement.

Est rappelé l'obligation pour les propriétaires bailleurs d'installer des détecteurs d'incendie dans les appartements loués.

B.5. REGLEMENT DE DIFFERENDS

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

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

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

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge de paix à l'exclusion de l'arbitrage.

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

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

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge de paix.



DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 10/01/2025

PÉRIODE : du 01/01/2024 au 31/12/2024

SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

0007 - LE PRIEURE (0748.793.676)

RUE DU PRIEURÉ, 22
5530 GODINNE

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Dont TVA	Part occupant
Lot : 2° BOITE 9 Chambre (Prorata : 366 / 366 jours)					
0001 - Quotités (1000)	37.00 / 1000.00	7 666,20	283,72	29,69	32,22
6100 - Protection anti-incendie	37.00 / 1000.00	728,27	26,94	4,67	26,94
611 - Travaux communs (1000èmes)	37.00 / 1000.00	2 689,98	99,53	21,87	0,00
6120 - Eau	37.00 / 1000.00	0,00	0,00	3,15	0,00
614 - Assurances	37.00 / 1000.00	3 883,48	143,70	0,00	0,00
6160 - Frais d'administration syndic	37.00 / 1000.00	310,47	11,55	0,00	5,28
650 - Frais bancaires et charges des dettes	37.00 / 1000.00	54,00	2,00	0,00	0,00
0002 - Quotités (583)	37.00 / 583.00	779,90	49,46	10,92	49,46
61050 - Nettoyage bâtiment (cage escalier)	37.00 / 583.00	235,68	14,93	2,58	14,93
6121 - Electricité	37.00 / 583.00	544,22	34,53	8,34	34,53
0003 - Quotités (941)	37.00 / 941.00	0,00	0,00	32,51	0,00
61038 - Compteurs et relevé des compteurs	37.00 / 941.00	0,00	0,00	4,65	0,00
61232 - Chauffage (mazout-entretien-électricité)	37.00 / 941.00	0,00	0,00	27,86	0,00
0004 - Nb. lots (10)	1.00 / 10.00	2 837,52	283,80	0,00	141,96
61300 - Honoraires syndics	1.00 / 10.00	2 837,52	283,80	0,00	141,96
Total Lot 2° BOITE 9		11 283,62	616,98	73,12	223,64
Lot : 2° BOITE 9bis appartement (Prorata : 366 / 366 jours)					
0001 - Quotités (1000)	27.00 / 1000.00	7 666,20	206,98	21,67	23,49
6100 - Protection anti-incendie	27.00 / 1000.00	728,27	19,66	3,41	19,66
611 - Travaux communs (1000èmes)	27.00 / 1000.00	2 689,98	72,63	15,95	0,00
6120 - Eau	27.00 / 1000.00	0,00	-0,01	2,31	-0,01
614 - Assurances	27.00 / 1000.00	3 883,48	104,84	0,00	0,00
6160 - Frais d'administration syndic	27.00 / 1000.00	310,47	8,40	0,00	3,84
650 - Frais bancaires et charges des dettes	27.00 / 1000.00	54,00	1,46	0,00	0,00
0002 - Quotités (583)	27.00 / 583.00	779,90	36,13	7,98	36,13
61050 - Nettoyage bâtiment (cage escalier)	27.00 / 583.00	235,68	10,91	1,90	10,91
6121 - Electricité	27.00 / 583.00	544,22	25,22	6,08	25,22
0003 - Quotités (941)	27.00 / 941.00	0,00	-0,01	23,71	-0,01
61038 - Compteurs et relevé des compteurs	27.00 / 941.00	0,00	0,00	3,39	0,00
61232 - Chauffage (mazout-entretien-électricité)	27.00 / 941.00	0,00	-0,01	20,32	-0,01
0004 - Nb. lots (10)	1.00 / 10.00	2 837,52	283,80	0,00	141,96
61300 - Honoraires syndics	1.00 / 10.00	2 837,52	283,80	0,00	141,96
Total Lot 2° BOITE 9bis		11 283,62	526,90	53,36	201,57
Totaux généraux		11 283,62	1 143,88	126,48	425,21

Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Dont TVA	Part occupant
Lot : 2° BOITE 9bis (appartement)				
24/12/2024 - Consommation chauffage et eau 2024 : 1° occupant	-	633,29	0,00	633,29
24/12/2024 - Consommation chauffage et eau 2024 : 2° occupant	-	195,23	0,00	195,23
Total Lot 2° BOITE 9bis	-	828,52	0,00	828,52
Totaux généraux	6 648,94	828,52	0,00	828,52

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Dont TVA	Part occupant
Charges communes et consommation	11 283,62	1 143,88	126,48	425,21
Charges privatives	6 648,94	828,52	0,00	828,52
Totaux généraux	17 932,56	1 972,40	126,48	1 253,73

Répartition TVA

Taux	Montant HT	Montant TVA
TVA 0,00%	814,27	0,00
TVA 21,00%	430,49	90,41
TVA 6,00%	601,16	36,07

Votre situation de compte au 31/12/2024

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/01/2024			820,89	0,00
01/01/2024	RES	Appel trimestriel de fonds de réserve général 2024 (01/2024)	48,00	0,00
04/01/2024	FIN	Votre paiement	0,00	180,00
06/02/2024	FIN	Votre paiement	0,00	100,00
05/03/2024	FIN	Votre paiement	0,00	300,00
01/04/2024	RES	Appel trimestriel de fonds de réserve général 2024 (04/2024)	48,00	0,00
04/04/2024	FIN	Votre paiement	0,00	200,00
06/05/2024	FIN	Votre paiement	0,00	200,00
29/05/2024	FIN	Votre paiement	0,00	537,89
04/06/2024	FIN	Votre paiement	0,00	200,00
01/07/2024	RES	Appel trimestriel de fonds de réserve général 2024 (07/2024)	48,00	0,00
02/07/2024	FIN	Votre paiement	0,00	135,00
02/08/2024	FIN	Votre paiement	0,00	135,00
03/09/2024	FIN	Votre paiement	0,00	135,00
01/10/2024	RES	Appel trimestriel de fonds de réserve général 2024 (10/2024)	48,00	0,00
02/10/2024	FIN	Votre paiement	0,00	180,00
04/11/2024	FIN	Votre paiement	0,00	180,00
03/12/2024	FIN	Votre paiement	0,00	180,00
31/12/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	1 143,88	0,00
31/12/2024	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	828,52	0,00
Totaux			2 985,29	2 662,89
Solde débiteur au 31/12/2024			322,40	

Informations :

1. Le **solde** à payer figurant sur ce décompte est la **situation au dernier jour de la période concernée**. Il ne tient pas compte des versements faits après le dernier jour de cette période.
2. La colonne « part propriétaire » reprend le total des charges de l'appartement. La colonne « part occupant » indique le montant que vous pouvez déduire de la colonne « part propriétaire » pour refacturer à votre locataire. Ce décompte ne tient pas compte des provisions que votre locataire vous a déjà versées. Vous devez les déduire pour obtenir le solde des charges locatives. Attention, vous devez vérifier que les dépenses reprises dans la colonne « part occupant » correspondent bien aux charges que vous pouvez lui refacturer suivant les conditions reprises dans votre contrat de bail.
3. Nous privilégions les communications par mail qui sont plus rapides et efficaces. Merci de nous communiquer votre adresse mail si ce n'est déjà fait. Sans adresse mail, il n'est pas possible d'avoir accès à la plateforme WEB de l'immeuble qui reprend de nombreuses informations utiles !



SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

LISTE DES DÉPENSES DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

FAIT LE : 10/01/2025
IMMEUBLE : 0007 - LE PRIEURE (0748.793.676)
RUE DU PRIEURÉ, 22
5530 GODINNE

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	T.V.A.	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Quotités (1000)				7 666,20	802,65	6 796,09	870,23
Compte : 6100 - Protection anti-incendie				728,27	126,39	0,00	728,27
23/01/2024	Vérification extincteurs	BGS	2024-0004	139,00	24,12	0,00	139,00
31/05/2024	Vérif exutoire fumée, vérif alarme incendie	ALARM MASTERS SA	2024-0030	589,27	102,27	0,00	589,27
Compte : 611 - Travaux communs (1000èmes)				2 689,98	590,93	2 689,98	0,00
26/01/2024	Couvres-murs : solde	MPY Marbres et Pierres d'Yvoir	2024-0006	735,07	127,57	735,07	0,00
22/02/2024	Solde travaux muret et marches	DIVERS	2024-0010	249,95	-	249,95	0,00
26/02/2024	Fournitures 2 pierres 30 x 30 x 2,2	CARRIERES DAPSENS	2024-0011	40,00	-	40,00	0,00
20/03/2024	Fabrication et placement 4 garde-corps fenêtre	TASSOUL FERRONNERIE srl	2024-0020	6 521,12	369,12	6 521,12	0,00
20/03/2024	Utilisation fds réserve pour garde-corps	-	-	-6 521,12	-	-6 521,12	0,00
29/08/2024	Remplacement centrale exutoire + bouton poussoir	ALARM MASTERS SA	2024-0042	1 664,96	94,24	1 664,96	0,00
Compte : 6120 - Eau				0,00	85,33	0,00	0,00
12/03/2024	Eau : provision du 12/03/24	SWDE	2024-0015	497,14	28,14	0,00	497,14
12/06/2024	Eau : provision du 12/06/24	SWDE	2024-0029	497,14	28,14	0,00	497,14
23/09/2024	Eau : régul. du 22/09/23 au 23/09/24 : 288 m³	SWDE	2024-0046	110,02	6,23	0,00	110,02
12/12/2024	Eau : provision du 12/12/24	SWDE	2024-0061	403,12	22,82	0,00	403,12
24/12/2024	Consom. chauff et eau 2024 : répartition en frais privatifs	COPROPRIETE	2024-0066	-1 507,42	-	0,00	-1 507,42
Compte : 614 - Assurances				3 883,48	0,00	3 883,48	0,00
01/01/2024	RC cdc et vérificateur aux comptes 2024	AG ASSURANCE	2024-0002	147,49	-	147,49	0,00
01/01/2024	Assurance immeuble du 28/01/24 au 27/04/24	ALLIANZ SA	2024-0003	887,88	-	887,88	0,00
07/03/2024	Assurance immeuble du 28/04/24 au 27/07/24	ALLIANZ SA	2024-0019	949,37	-	949,37	0,00
12/06/2024	Assurance immeuble du 28/07/24 au 27/10/24	ALLIANZ SA	2024-0035	949,37	-	949,37	0,00
06/09/2024	Assurance immeuble du 28/10/24 au 27/01/25	ALLIANZ SA	2024-0044	949,37	-	949,37	0,00
Compte : 6160 - Frais d'administration syndic				310,47	0,00	168,63	141,96

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	T.V.A.	Part propriétaire	Part occupant
29/01/2024	Frais de bureau 01/2024	SRL IMMO-W	2024-0005	23,65	-	11,83	11,83
01/02/2024	Frais de convocation AG par recom.	B-POST	2024-0008	26,67	-	26,67	0,00
29/02/2024	Frais de bureau 02/2024	SRL IMMO-W	2024-0012	23,65	-	11,83	11,83
26/03/2024	Frais de bureau 03/2024	SRL IMMO-W	2024-0021	23,65	-	11,83	11,83
29/04/2024	Frais de bureau 04/2024	SRL IMMO-W	2024-0024	23,65	-	11,83	11,83
27/05/2024	Frais de bureau 05/2024	SRL IMMO-W	2024-0026	23,65	-	11,83	11,83
24/06/2024	Frais de bureau 06/2024	SRL IMMO-W	2024-0032	23,65	-	11,83	11,83
25/07/2024	Frais de bureau 07/2024	SRL IMMO-W	2024-0037	23,65	-	11,83	11,83
27/08/2024	Frais de bureau 08/2024	SRL IMMO-W	2024-0041	23,65	-	11,83	11,83
27/09/2024	Frais de bureau 09/2024	SRL IMMO-W	2024-0047	23,65	-	11,83	11,83
29/10/2024	frais de bureau 10/2024	SRL IMMO-W	2024-0051	23,65	-	11,83	11,83
28/11/2024	Frais de bureau 11/2024	SRL IMMO-W	2024-0054	23,65	-	11,83	11,83
28/12/2024	Frais de bureau 12/2024	SRL IMMO-W	2024-0064	23,65	-	11,83	11,83
Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes				54,00	0,00	54,00	0,00
24/12/2024	Frais bancaires	CRELAN	2024-0068	54,00	-	54,00	0,00
Cle : 0002 - Quotités (583)				779,90	172,23	0,00	779,90
Compte : 61050 - Nettoyage bâtiment (cage escalier)				235,68	40,93	0,00	235,68
22/04/2024	Location tapis 04/2024	CLEAN TAPIS	2024-0023	24,81	4,31	0,00	24,81
27/05/2024	Location tapis 05/2024	CLEAN TAPIS	2024-0027	37,21	6,46	0,00	37,21
24/06/2024	Location tapis 06/2024	CLEAN TAPIS	2024-0034	24,81	4,31	0,00	24,81
29/07/2024	Location tapis 07/2024	CLEAN TAPIS	2024-0038	24,81	4,31	0,00	24,81
26/08/2024	Location tapis 08/2024	CLEAN TAPIS	2024-0040	24,81	4,31	0,00	24,81
23/09/2024	Location tapis 09/2024	CLEAN TAPIS	2024-0045	24,81	4,31	0,00	24,81
25/10/2024	Location tapis 10/2024	CLEAN TAPIS	2024-0050	37,21	6,46	0,00	37,21
25/11/2024	Location tapis 11/2024	CLEAN TAPIS	2024-0055	24,81	4,31	0,00	24,81
31/12/2024	Location tapis 12/2024	CLEAN TAPIS	2024-0069	12,40	2,15	0,00	12,40
Compte : 6121 - Electricité				544,22	131,30	0,00	544,22
27/01/2024	Electricité 01/2024	ENGIE - ELECTRABEL ELECTR...	2024-0007	48,90	8,49	0,00	48,90
27/02/2024	Electricité 02/2024	ENGIE - ELECTRABEL ELECTR...	2024-0013	48,90	8,49	0,00	48,90
27/03/2024	Electricité 03/2024	ENGIE - ELECTRABEL ELECTR...	2024-0022	48,90	8,49	0,00	48,90
27/04/2024	Electricité 04/2024	ENGIE - ELECTRABEL ELECTR...	2024-0025	48,90	8,49	0,00	48,90
27/05/2024	Electricité 05/2024	ENGIE - ELECTRABEL ELECTR...	2024-0028	48,90	8,49	0,00	48,90
18/06/2024	Electricité : régul. du 27/10/23 au 31/05/24 (111 kWh)	ENGIE - ELECTRABEL ELECTR...	2024-0031	-290,27	-50,38	0,00	-290,27

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	T.V.A.	Part propriétaire	Part occupant
14/07/2024	Electricité 07/2024	ENGIE - ELECTRABEL ELECTR...	2024-0036	31,00	5,38	0,00	31,00
15/08/2024	Electricité 08/2024	ENGIE - ELECTRABEL ELECTR...	2024-0039	31,00	5,38	0,00	31,00
15/09/2024	Electricité 09/2024	ENGIE - ELECTRABEL ELECTR...	2024-0043	31,00	5,38	0,00	31,00
06/10/2024	Electricité : régul. du 01/06/24 au 10/09/24 (1080 kWh)	ENGIE - ELECTRABEL ELECTR...	2024-0048	274,13	47,58	0,00	274,13
14/10/2024	Electricité 10/2024	ENGIE - ELECTRABEL ELECTR...	2024-0049	145,00	25,17	0,00	145,00
14/11/2024	Electricité 11/2024	ENGIE - ELECTRABEL ELECTR...	2024-0052	145,00	25,17	0,00	145,00
10/12/2024	Electricité chauffage 2024 et caves privatives	COPROPRIETE	2024-0058	-212,14	-	0,00	-212,14
15/12/2024	Electricité 12/2024	ENGIE - ELECTRABEL ELECTR...	2024-0063	145,00	25,17	0,00	145,00
Cle : 0003 - Quotités (941)				0,00	826,50	0,00	0,00
Compte : 61038 - Compteurs et relevé des compteurs				0,00	118,19	0,00	0,00
01/01/2024	Location compteurs 10 compteurs EF 2024	TECHEM-CALORIBEL	2024-0001	192,27	33,37	0,00	192,27
30/01/2024	Relevé répartiteurs de chaleur 2023	TECHEM-CALORIBEL	2024-0018	588,91	102,21	0,00	588,91
30/01/2024	Relevés répartiteurs 2023 : annulation double encodage	TECHEM-CALORIBEL	2024-0056	-588,91	-102,21	0,00	-588,91
14/11/2024	Location 10 compteurs EF 2025	TECHEM-CALORIBEL	2024-0053	196,14	34,04	0,00	196,14
14/11/2024	Location 10 compteurs EF 2025	TECHEM-CALORIBEL	2024-0060	-196,14	-34,04	0,00	-196,14
24/12/2024	Relevés répartiteurs 2024	TECHEM-CALORIBEL	2024-0065	488,74	84,82	0,00	488,74
24/12/2024	Consom. chauff et eau 2024 : répartition en frais privatifs	COPROPRIETE	2024-0066	-681,01	-	0,00	-681,01
Compte : 61232 - Chauffage (mazout-entretien-électricité)				0,00	708,31	0,00	0,00
31/01/2024	Livraison mazout 1981 L à 0.82020 ? HTVA/L	COMFORT ENERGY	2024-0009	1 966,03	341,21	0,00	1 966,03
06/03/2024	Livraison mazout 711 L à 0.77960 ? HTVA/L	COMFORT ENERGY	2024-0014	670,69	116,40	0,00	670,69
13/06/2024	Livraison mazout 855 L à 0.74930 ? HTVA/L	COMFORT ENERGY	2024-0033	775,19	134,54	0,00	775,19
19/11/2024	Livraison mazout : 697 L à 0.69770 ?/L HTVA	COMFORT ENERGY	2024-0057	588,42	102,12	0,00	588,42
10/12/2024	Electricité chauffage et caves 2024	COPROPRIETE	2024-0059	170,13	-	0,00	170,13
16/12/2024	Entretien chaudière 2024	BATAILLE Frédéric	2024-0062	248,04	14,04	0,00	248,04
24/12/2024	Consom. chauff et eau 2024 : répartition en frais privatifs	COPROPRIETE	2024-0066	-4 418,50	-	0,00	-4 418,50
Cle : 0004 - Nb. lots (10)				2 837,52	0,00	1 418,76	1 418,76
Compte : 61300 - Honoraires syndics				2 837,52	0,00	1 418,76	1 418,76
29/01/2024	Honoraires syndic 01/2024	SRL IMMO-W	2024-0005	236,46	-	118,23	118,23
29/02/2024	Honoraires syndic 02/2024	SRL IMMO-W	2024-0012	236,46	-	118,23	118,23
26/03/2024	Honoraires syndic 03/2024	SRL IMMO-W	2024-0021	236,46	-	118,23	118,23
29/04/2024	Honoraires syndic 04/2024	SRL IMMO-W	2024-0024	236,46	-	118,23	118,23
27/05/2024	Honoraires syndic 05/2024	SRL IMMO-W	2024-0026	236,46	-	118,23	118,23
24/06/2024	Honoraires syndic 06/2024	SRL IMMO-W	2024-0032	236,46	-	118,23	118,23

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	T.V.A.	Part propriétaire	Part occupant
25/07/2024	Honoraires syndic 07/2024	SRL IMMO-W	2024-0037	236,46	-	118,23	118,23
27/08/2024	Honoraires syndic 08/2024	SRL IMMO-W	2024-0041	236,46	-	118,23	118,23
27/09/2024	Honoraires syndic 09/2024	SRL IMMO-W	2024-0047	236,46	-	118,23	118,23
29/10/2024	Honoraires syndic 10/2024	SRL IMMO-W	2024-0051	236,46	-	118,23	118,23
28/11/2024	Honoraires syndic 11/2024	SRL IMMO-W	2024-0054	236,46	-	118,23	118,23
28/12/2024	Honoraires syndic 12/2024	SRL IMMO-W	2024-0064	236,46	-	118,23	118,23
Cle : Frais Privatifs				6 648,94	0,00	0,00	6 648,94
Compte : 643 - Frais privatifs				6 648,94	0,00	0,00	6 648,94
22/02/2024	Participation travaux structure bâtiment 1° BOITE 4	COPROPRIETE	2024-0016	-986,77	-	-986,77	0,00
22/02/2024	Participation frais de structure suivant AG 2024 3° BC	COPROPRIETE	2024-0017	369,64	-	369,64	0,00
22/02/2024	Participation frais de structure suivant AG 2024 3° BC	COPROPRIETE	2024-0017	356,78	-	356,78	0,00
22/02/2024	Participation frais de structure suivant AG 2024 2° BC	COPROPRIETE	2024-0017	260,35	-	260,35	0,00
10/12/2024	Electricité cave 2024 CAVE 2	COPROPRIETE	2024-0059	3,40	-	0,00	3,40
10/12/2024	Electricité cave 2024 CAVE 4	COPROPRIETE	2024-0059	38,61	-	0,00	38,61
24/12/2024	Consommation chauffage et eau 2024 REZ BOITE 1	COPROPRIETE	2024-0067	2 437,67	-	0,00	2 437,67
24/12/2024	Consommation chauffage et eau 2024 2° BOITE 2 V	COPROPRIETE	2024-0067	170,23	-	0,00	170,23
24/12/2024	Consommation chauffage et eau 2024 1° BOITE 3 S	COPROPRIETE	2024-0067	542,65	-	0,00	542,65
24/12/2024	Consommation chauffage et eau 2024 1° BOITE 4 F	COPROPRIETE	2024-0067	471,07	-	0,00	471,07
24/12/2024	Consommation chauffage et eau 2024 1° BOITE 5 L	COPROPRIETE	2024-0067	805,39	-	0,00	805,39
24/12/2024	Consommation chauffage et eau 2024 2° BOITE 6 C	COPROPRIETE	2024-0067	341,58	-	0,00	341,58
24/12/2024	Consommation chauffage et eau 2024 3° BOITE 7 C	COPROPRIETE	2024-0067	707,93	-	0,00	707,93
24/12/2024	Consommation chauffage et eau 2024 3° BOITE 8 C	COPROPRIETE	2024-0067	301,89	-	0,00	301,89
24/12/2024	Consommation chauffage et eau 2024 : 1° occupant	COPROPRIETE	2024-0067	633,29	-	0,00	633,29
24/12/2024	Consommation chauffage et eau 2024 : 2° occupant	COPROPRIETE	2024-0067	195,23	-	0,00	195,23
Totaux généraux immeuble :				17 932,56	1 801,38	8 214,85	9 717,83

ACP LE PRIEURE, rue du Prieuré 22, 5530 GODINNE CODE

du

01-12-23 au

30-11-24

1. EAU TOTAL à répartir : 1.507,42 € (rubrique 6120)

SWDE

DATE	N°facture	Intitulé	montant en €	
12-03-24	2024-0015	Eau : acompte du 12/03/24	497,14 €	
12-06-24	2024-0029	Eau : acompte du 12/06/24	497,14 €	
21-09-23	2024-0046	Eau : décompte (288 m³)	110,02 €	
12-12-24	2024-0061	Eau : provision du 12/12/24	403,12 €	
	TOTAL	288	1.507,42 €	
	redevance :		134,57 €	14,95 par appt
	Prix unitaire eau TVAC hors redevance :		4,7669 €	

REMARQUE IMPORTANTES : certains compteurs d'eau sont en cascade :

APPT 1°BTE 3 : : lorsqu'on coupe son compteur, l'eau froide dans la cuisine reste : elle est branchée sur l'appartement . Un compteur supplémentaire TECHEM a été placé (n°10991743).

APPT 1°BTE 4 : : son compteur ne dessert que son appartement mais sa consommation est également comptabilisée par le compteur du BOITE 8 ()

APPT 2°BTE 6 : : son compteur ne dessert que son appartement mais sa consommation est également comptabilisée par le compteur du BOITE 8 ()

Bien	référence TECHEM	Propriétaires	
REZ BOITE 1	84204739	\	son décompteur ne
2° BOITE 2	94142457	\	
1° BOITE 3	94124683	§	
	10991743	§	
1° BOITE 4	94124697	f	
1° BOITE 5	94142534	l	
2° BOITE 6	94142572	l	
3° BOITE 7	00352899	(
3° BOITE 8	00666209	(sa consommation = consom. 3°BOITE 8 - consom. 2°BOITE 6 - consom. 1°BOITE 4 - consom. Compteur CUISINE 1°BOITE 3
2° BOITE 9	94142538	l	

2. CHAUFFAGE TOTAL à répartir : 4.418,50 €**Pas de frais fixes : tout est réparti suivant les relevés.****MAZOUT**

DATE	N°facture	Nombre de litres	montant en €
31-01-24	2024-0009	1981	1.966,03 €
06-03-24	2024-0014	711	670,69 €
13-06-24	2024-0033	855	775,19 €
19-11-24	2024-0057	697	588,42 €
	TOTAL	4244	4.000,33 €
	Prix unitaire litre mazout TVAC:		0,94258 €

rubrique 61232

ENTRETIEN CHAUDIERE

DATE	N°facture	Intitulé	montant en €
16-12-24	2024-0062	Entretien chaudière 2024	248,04 €
	TOTAL		248,04 €

rubrique 61232

ELECTRICITE CHAUFFAGE :

DATE	N°facture	Intitulé	montant en €
10-12-24	2024-0059	Electricité chauffage	170,13 €
	TOTAL		170,13 €

rubrique 61232

Bien	référence TECHEM	Propriétaires	quotites chauffage	consommation chauffage et eau	date changement locataire OU VENTE
REZ BOITE 1	10 REZ 1		358	2.437,67 €	
2° BOITE 2	80 2B		69	170,23 €	
1° BOITE 3	50 1BAR		52	542,65 €	
1° BOITE 4	40 1D		70	471,07 €	
1° BOITE 5	30 1G		70	805,39 €	
2° BOITE 6	70 2D		68	341,58 €	
3° BOITE 7	90 3G		91	707,93 €	
3° BOITE 8	100 3D		99	301,89 €	
2° BOITE 9	60 2G		64	633,29 €	
2° BOITE 9	60 2G			195,23 €	30/09/2024
			941	6.606,93 €	6.606,93 €

arrondis : 0,00 €

RESUME :	
TOTAL EAU A REPARTIR :	1.507,42 €
TOTAL CHAUFFAGE A REPARTIR :	4.418,50 €
TOTAL GENERAL A REPARTIR :	5.925,92 €

Pour information :

TECHEM

DATE	N°facture	Intitulé	montant en €
01-01-24	2024-0001	Location Compteurs EF	192,27 €
31-12-24	2024-0000	Frais de décompte	488,74 €
	TOTAL		681,01 €



DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 30/01/2026

PÉRIODE : du 01/01/2025 au 31/12/2025

SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

0007 - LE PRIEURE (0748.793.676)

RUE DU PRIEURÉ, 22
5530 GODINNE

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Dont TVA	Part occupant
Lot : 2° BOITE 9 Chambre (Prorata : 365 / 365 jours)					
0001 - Quotités (1000)	37.00 / 1000.00	5 173,82	191,39	10,47	18,57
6100 - Protection anti-incendie	37.00 / 1000.00	650,47	24,06	4,17	24,06
611 - Travaux communs (1000èmes)	37.00 / 1000.00	422,36	15,63	0,83	0,00
6120 - Eau	37.00 / 1000.00	0,00	-0,01	5,47	-0,01
6121 - Electricité	37.00 / 1000.00	-294,07	-10,88	0,00	-10,88
614 - Assurances	37.00 / 1000.00	4 048,38	149,79	0,00	0,00
6160 - Frais d'administration syndic	37.00 / 1000.00	292,68	10,80	0,00	5,40
650 - Frais bancaires et charges des dettes	37.00 / 1000.00	54,00	2,00	0,00	0,00
0002 - Quotités (583)	37.00 / 583.00	637,07	40,44	7,03	40,44
61050 - Nettoyage bâtiment (cage escalier)	37.00 / 583.00	357,82	22,75	3,92	22,75
6121 - Electricité	37.00 / 583.00	279,25	17,69	3,11	17,69
0003 - Quotités (941)	37.00 / 941.00	3 089,37	121,45	42,13	4,51
61038 - Compteurs et relevé des compteurs	37.00 / 941.00	-0,01	0,00	5,74	0,00
6111 - Travaux chauffage	37.00 / 941.00	2 974,36	116,94	6,62	0,00
61230 - Contrôles cuves	37.00 / 941.00	114,95	4,52	0,78	4,52
61232 - Chauffage (mazout-entretien-électricité)	37.00 / 941.00	0,07	-0,01	28,99	-0,01
0004 - Nb. lots (10)	1.00 / 10.00	2 927,16	292,68	0,00	146,40
61300 - Honoraires syndics	1.00 / 10.00	2 927,16	292,68	0,00	146,40
Total Lot 2° BOITE 9		11 827,42	645,96	59,63	209,92
Lot : 2° BOITE 9bis appartement (Prorata : 365 / 365 jours)					
0001 - Quotités (1000)	27.00 / 1000.00	5 173,82	139,70	7,64	13,58
6100 - Protection anti-incendie	27.00 / 1000.00	650,47	17,56	3,05	17,56
611 - Travaux communs (1000èmes)	27.00 / 1000.00	422,36	11,41	0,60	0,00
6120 - Eau	27.00 / 1000.00	0,00	0,00	3,99	0,00
6121 - Electricité	27.00 / 1000.00	-294,07	-7,94	0,00	-7,94
614 - Assurances	27.00 / 1000.00	4 048,38	109,29	0,00	0,00
6160 - Frais d'administration syndic	27.00 / 1000.00	292,68	7,92	0,00	3,96
650 - Frais bancaires et charges des dettes	27.00 / 1000.00	54,00	1,46	0,00	0,00
0002 - Quotités (583)	27.00 / 583.00	637,07	29,55	5,13	29,55
61050 - Nettoyage bâtiment (cage escalier)	27.00 / 583.00	357,82	16,57	2,84	16,57
6121 - Electricité	27.00 / 583.00	279,25	12,98	2,29	12,98
0003 - Quotités (941)	27.00 / 941.00	3 089,37	88,64	30,74	3,30
61038 - Compteurs et relevé des compteurs	27.00 / 941.00	-0,01	0,00	4,19	0,00
6111 - Travaux chauffage	27.00 / 941.00	2 974,36	85,34	4,83	0,00
61230 - Contrôles cuves	27.00 / 941.00	114,95	3,30	0,57	3,30
61232 - Chauffage (mazout-entretien-électricité)	27.00 / 941.00	0,07	0,00	21,15	0,00

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Dont TVA	Part occupant
0004 - Nb. lots (10)	1.00 / 10.00	2 927,16	292,68	0,00	146,40
61300 - Honoraires syndics	1.00 / 10.00	2 927,16	292,68	0,00	146,40
Total Lot 2° BOITE 9bis		11 827,42	550,57	43,51	192,83
Totaux généraux		11 827,42	1 196,53	103,14	402,75

Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Dont TVA	Part occupant
Lot : 2° BOITE 9bis appartement				
31/12/2025 - Consommation chauffage & eau 2025 loc 2	-	1 179,61	0,00	1 179,61
31/12/2025 - Consommation chauffage & eau 2025 loc 1	-	258,60	0,00	258,60
Total Lot 2° BOITE 9bis	-	1 438,21	0,00	1 438,21
Totaux généraux	8 376,96	1 438,21	0,00	1 438,21

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Dont TVA	Part occupant
Charges communes et consommation	11 827,42	1 196,53	103,14	402,75
Charges privatives	8 376,96	1 438,21	0,00	1 438,21
Totaux généraux	20 204,38	2 634,74	103,14	1 840,96

Répartition TVA

Taux	Montant HT	Montant TVA
TVA 0,00%	1 754,65	0,00
TVA 21,00%	376,69	79,12
TVA 6,00%	400,26	24,02

Votre situation de compte au 31/12/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/01/2025			322,40	0,00
01/01/2025	RES	Appel trimestriel de fonds de réserve 2025 (01/2025)	96,00	0,00
03/01/2025	FIN	Votre paiement	0,00	180,00
04/02/2025	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
04/03/2025	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
01/04/2025	RES	Appel trimestriel de fonds de réserve 2025 (04/2025)	96,00	0,00
02/04/2025	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
05/05/2025	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
03/06/2025	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
01/07/2025	RES	Appel trimestriel de fonds de réserve 2025 (07/2025)	96,00	0,00
02/07/2025	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
04/08/2025	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
02/09/2025	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
01/10/2025	RES	Appel trimestriel de fonds de réserve 2025 (10/2025)	96,00	0,00
02/10/2025	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
04/11/2025	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
05/12/2025	FIN	Votre paiement	0,00	250,00
31/12/2025	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	1 196,53	0,00
31/12/2025	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	1 438,21	0,00
Totaux			3 341,14	2 930,00
Solde débiteur au 31/12/2025				411,14

Informations :

1. Le **solde** à payer figurant sur ce décompte est la **situation au dernier jour de la période concernée**. Il ne tient pas compte des versements faits après le dernier jour de cette période.
2. La colonne « **part propriétaire** » reprend le **total des charges de l'appartement**. La colonne « part occupant » indique le montant que vous pouvez déduire de la colonne « part propriétaire » pour la refacturer à votre locataire. Ce décompte ne tient pas compte des provisions que votre locataire vous a déjà versées. Vous devez les déduire pour obtenir le solde des charges locatives. *Attention, vous devez vérifier que les dépenses reprises dans la colonne « part occupant » correspondent bien aux charges que vous pouvez lui refacturer suivant les conditions reprises dans votre contrat de bail.*
3. Nous privilégions les communications par mail qui sont plus rapides et efficaces. Merci de nous communiquer votre adresse mail si ce n'est déjà fait. Sans adresse mail, il n'est pas possible d'avoir accès à la plateforme WEB de l'immeuble qui reprend de nombreuses informations utiles !



SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

LISTE DES DÉPENSES DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

FAIT LE : 30/01/2026
IMMEUBLE : 0007 - LE PRIEURE (0748.793.676)
RUE DU PRIEURÉ, 22
5530 GODINNE

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. Interne	Montant	T.V.A.	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Quotités (1000)				5 173,82	282,91	4 671,14	502,80
Compte : 6100 - Protection anti-incendie				650,47	112,89	0,00	650,47
31/03/2025	Vérification extincteurs	BGS	2025-0021	139,00	24,12	0,00	139,00
31/05/2025	Vérif exutoire fumée, vérif alarme incendie	ALARM MASTERS SA	2025-0033	511,47	88,77	0,00	511,47
Compte : 611 - Travaux communs (1000èmes)				422,36	22,32	422,36	0,00
05/06/2025	Refixation buse de descente PVC	Jacques NICOLAS & Fils	2025-0031	394,32	22,32	394,32	0,00
05/08/2025	Achat et placement 2 grilles + crépines pour gouttière	BRICO	2025-0043	28,04	-	28,04	0,00
Compte : 6120 - Eau				0,00	147,70	0,00	0,00
12/03/2025	Eau : provision du 12/03/25	SWDE	2025-0015	437,39	24,76	0,00	437,39
12/06/2025	Eau : provision du 12/06/25	SWDE	2025-0032	437,39	24,76	0,00	437,39
29/09/2025	Eau : régularisation du 29/09/25 : 403 m³	SWDE	2025-0051	1 123,47	63,59	0,00	1 123,47
12/12/2025	Eau : provision du 12/12/25	SWDE	2025-0068	611,10	34,59	0,00	611,10
31/12/2025	Répartition consommation chauffage et eau 2025	COPROPRIETE	2025-0070	-2 609,35	-	0,00	-2 609,35
Compte : 6121 - Electricité				-294,07	0,00	0,00	-294,07
19/12/2025	Electricité chauffage et caves privatives 2025	COPROPRIETE	2025-0065	-294,07	-	0,00	-294,07
Compte : 614 - Assurances				4 048,38	0,00	4 048,38	0,00
01/01/2025	Assurance RC Conseil de copropriété 2025	AG ASSURANCE	2025-0002	147,49	-	147,49	0,00
01/01/2025	Assurance immeuble du 28/01/25 au 27/04/25	ALLIANZ SA	2025-0003	949,37	-	949,37	0,00
07/03/2025	Assurance immeuble du 28/04/25 au 27/07/25	ALLIANZ SA	2025-0017	983,84	-	983,84	0,00
07/06/2025	Assurance immeuble du 28/07/25 au 27/10/25	ALLIANZ SA	2025-0035	983,84	-	983,84	0,00
09/09/2025	Assurance immeuble du 28/10/25 au 27/01/26	ALLIANZ SA	2025-0048	983,84	-	983,84	0,00
Compte : 6180 - Frais d'administration syndic				292,68	0,00	146,40	146,40
31/01/2025	Frais de bureau 01/2025	SRL IMMO-W	2025-0008	24,39	-	12,20	12,20
25/02/2025	Frais de bureau 02/2025	SRL IMMO-W	2025-0013	24,39	-	12,20	12,20

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	T.V.A.	Part propriétaire	Part occupant
25/03/2025	Frais de bureau 03/2025	SRL IMMO-W	2025-0019	24,39	-	12,20	12,20
25/04/2025	Frais de bureau 04/2025	SRL IMMO-W	2025-0024	24,39	-	12,20	12,20
25/05/2025	Frais de bureau 05/2025	SRL IMMO-W	2025-0029	24,39	-	12,20	12,20
26/05/2025	Frais de rappel recommandé et mise en demeure	SRL IMMO-W	2025-0027	39,78	-	19,89	19,89
26/05/2025	Transfert en compte privé	COPROPRIETE	2025-0028	-39,78	-	-19,89	-19,89
25/06/2025	Frais de bureau 06/2025	SRL IMMO-W	2025-0038	24,39	-	12,20	12,20
25/07/2025	Frais de bureau 07/2025	SRL IMMO-W	2025-0041	24,39	-	12,20	12,20
25/08/2025	Frais de bureau 08/2025	SRL IMMO-W	2025-0045	24,39	-	12,20	12,20
25/09/2025	Frais de bureau 09/2025	SRL IMMO-W	2025-0050	24,39	-	12,20	12,20
25/10/2025	Frais de bureau 10/2025	SRL IMMO-W	2025-0055	24,39	-	12,20	12,20
25/11/2025	Frais de bureau 11/2025	SRL IMMO-W	2025-0058	24,39	-	12,20	12,20
30/12/2025	Frais de bureau 12/2025	SRL IMMO-W	2025-0067	24,39	-	12,20	12,20
Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes				54,00	0,00	54,00	0,00
02/01/2025	Frais bancaires 2025	CRELAN	2025-0061	54,00	-	54,00	0,00
Cle : 0002 - Quotités (583)				637,07	110,60	0,00	637,07
Compte : 61050 - Nettoyage bâtiment (cage escalier)				357,82	62,09	0,00	357,82
27/01/2025	Location tapis 01/2025	CLEAN TAPIS	2025-0007	26,57	4,61	0,00	26,57
24/02/2025	Location tapis 02/2025	CLEAN TAPIS	2025-0012	26,57	4,61	0,00	26,57
28/02/2025	Location tapis 12/2024	CLEAN TAPIS	2025-0011	12,40	2,15	0,00	12,40
25/03/2025	Location tapis 03/2025	CLEAN TAPIS	2025-0018	26,57	4,61	0,00	26,57
25/04/2025	Location tapis 04/2025	CLEAN TAPIS	2025-0023	39,86	6,92	0,00	39,86
26/05/2025	Location tapis 05/2025	CLEAN TAPIS	2025-0026	26,57	4,61	0,00	26,57
26/06/2025	Location tapis 06/2025	CLEAN TAPIS	2025-0036	26,57	4,61	0,00	26,57
28/07/2025	Location tapis 07/2025	CLEAN TAPIS	2025-0042	26,57	4,61	0,00	26,57
25/08/2025	Location tapis 08/2025	CLEAN TAPIS	2025-0044	26,57	4,61	0,00	26,57
25/09/2025	Location tapis 09/2025	CLEAN TAPIS	2025-0049	26,57	4,61	0,00	26,57
27/10/2025	Location tapis 10/2025	CLEAN TAPIS	2025-0054	39,86	6,92	0,00	39,86
24/11/2025	Location tapis 11/2025	CLEAN TAPIS	2025-0056	26,57	4,61	0,00	26,57
18/12/2025	Location tapis 12/2025	CLEAN TAPIS	2025-0064	26,57	4,61	0,00	26,57
Compte : 6121 - Electricité				279,25	48,51	0,00	279,25
14/01/2025	Electricité 01/2025	ENGIE - ELECTRABEL ELECTRICITE	2025-0005	145,00	25,17	0,00	145,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	T.V.A.	Part propriétaire	Part occupant
16/02/2025	Electricité 02/2025	ENGIE - ELECTRABEL ELECTRICITE	2025-0010	145,00	25,17	0,00	145,00
16/03/2025	Electricité 03/2025	ENGIE - ELECTRABEL ELECTRICITE	2025-0016	145,00	25,17	0,00	145,00
14/04/2025	Electricité 04/2025	ENGIE - ELECTRABEL ELECTRICITE	2025-0022	145,00	25,17	0,00	145,00
14/05/2025	Electricité 05/2025	ENGIE - ELECTRABEL ELECTRICITE	2025-0025	145,00	25,17	0,00	145,00
15/06/2025	Electricité 06/2025	ENGIE - ELECTRABEL ELECTRICITE	2025-0034	145,00	25,17	0,00	145,00
14/07/2025	Electricité 07/2025	ENGIE - ELECTRABEL ELECTRICITE	2025-0039	145,00	25,17	0,00	145,00
17/08/2025	Electricité 09/2025	ENGIE - ELECTRABEL ELECTRICITE	2025-0046	145,00	25,17	0,00	145,00
14/09/2025	Electricité 09/2025	ENGIE - ELECTRABEL ELECTRICITE	2025-0047	145,00	25,17	0,00	145,00
06/10/2025	Electricité : régul. du 11/09/24 au 15/09/25 (1340 kWh)	ENGIE - ELECTRABEL ELECTRICITE	2025-0052	-1 133,75	-196,77	0,00	-1 133,75
14/10/2025	Electricité 10/2025	ENGIE - ELECTRABEL ELECTRICITE	2025-0053	36,00	6,25	0,00	36,00
25/11/2025	Electricité 11/2025	ENGIE - ELECTRABEL ELECTRICITE	2025-0057	36,00	6,25	0,00	36,00
14/12/2025	Electricité 12/2025	ENGIE - ELECTRABEL ELECTRICITE	2025-0063	36,00	6,25	0,00	36,00
Cle : 0003 - Quotités (941)				3 089,37	1 071,45	2 974,36	115,01
Compte : 61038 - Compteurs et relevé des compteurs				-0,01	145,87	0,00	-0,01
01/01/2025	Location 10 compteurs EF 2025	TECHEM-CALORIBEL	####-0001	196,14	34,04	0,00	196,14
31/12/2025	Frais de décompte et relevés intermédiaires 2025	TECHEM-CALORIBEL	2025-0069	644,37	111,83	0,00	644,37
31/12/2025	Répartition consommation chauffage et eau 2025	COPROPRIETE	2025-0070	-840,52	-	0,00	-840,52
Compte : 6111 - Travaux chauffage				2 974,36	168,36	2 974,36	0,00
02/01/2025	Mise en conformité citerne à mazout	Frédéric BATAILLE	2025-0004	651,90	36,90	651,90	0,00
03/02/2025	Dépannage et rempl. circulateur	BATAILLE Frédéric	2025-0009	1 334,54	75,54	1 334,54	0,00
10/12/2025	Rempl. vase d'expansion	BATAILLE Frédéric	2025-0062	987,92	55,92	987,92	0,00
Compte : 61230 - Contrôles cuves				114,95	19,95	0,00	114,95
06/03/2025	Inspection visuelle citerne mazout	CERTITANK	2025-0014	114,95	19,95	0,00	114,95
Compte : 61232 - Chauffage (mazout-entretien-électricité)				0,07	737,27	0,00	0,07

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	T.V.A.	Part propriétaire	Part occupant
15/01/2025	Fuel : 1678 L à 0,78530 ?/L HTVA	COMFORT ENERGY	2025-0006	1 594,45	276,72	0,00	1 594,45
17/03/2025	Fuel: 1622 L à 0,67850 ?/L HTVA	COMFORT ENERGY	2025-0020	1 331,63	231,11	0,00	1 331,63
24/06/2025	Fuel : 526 L à 0.72560 ?/L HTVA	COMFORT ENERGY	2025-0037	461,81	80,15	0,00	461,81
21/11/2025	Fuel : 778 L à 0.76210 ?/L HTVA	COMFORT ENERGY	2025-0060	717,42	124,51	0,00	717,42
26/11/2025	Entretien chaudiere 2025	BATAILLE Frédéric	2025-0059	437,78	24,78	0,00	437,78
19/12/2025	Electricité chauffage 2025	COPROPRIETE	2025-0066	283,67	-	0,00	283,67
31/12/2025	Répartition consommation chauffage et eau 2025	COPROPRIETE	2025-0070	-4 826,75	-	0,00	-4 826,75
31/12/2025	Consommation chauffage & eau 2025 : arrondis	COPROPRIETE	2025-0071	0,06	-	0,00	0,06
Cle : 0004 - Nb. lots (10)				2 927,16	0,00	1 463,64	1 463,64
Compte : 61300 - Honoraires syndics				2 927,16	0,00	1 463,64	1 463,64
31/01/2025	Honoraires syndic 01/2025	SRL IMMO-W	2025-0008	243,93	-	121,97	121,97
25/02/2025	Honoraires syndic 02/2025	SRL IMMO-W	2025-0013	243,93	-	121,97	121,97
25/03/2025	Honoraires syndic 03/2025	SRL IMMO-W	2025-0019	243,93	-	121,97	121,97
25/04/2025	Honoraires syndic 04/2025	SRL IMMO-W	2025-0024	243,93	-	121,97	121,97
25/05/2025	Honoraires syndic 05/2025	SRL IMMO-W	2025-0029	243,93	-	121,97	121,97
25/06/2025	Honoraires syndic 06/2025	SRL IMMO-W	2025-0038	243,93	-	121,97	121,97
25/07/2025	Honoraires syndic 07/2025	SRL IMMO-W	2025-0040	243,93	-	121,97	121,97
25/08/2025	Honoraires syndic 08/2025	SRL IMMO-W	2025-0045	243,93	-	121,97	121,97
25/09/2025	Honoraires syndic 09/2025	SRL IMMO-W	2025-0050	243,93	-	121,97	121,97
25/10/2025	Honoraires syndic 10/2025	SRL IMMO-W	2025-0055	243,93	-	121,97	121,97
25/11/2025	Honoraires syndic 11/2025	SRL IMMO-W	2025-0058	243,93	-	121,97	121,97
30/12/2025	Honoraires syndic 12/2025	SRL IMMO-W	2025-0067	243,93	-	121,97	121,97
Cle : Frais Privatifs				8 376,96	0,00	90,00	8 286,96
Compte : 643 - Frais privatifs				8 376,96	0,00	90,00	8 286,96
26/05/2025	Frais de mutation art. 3.94 § 2 - l rez REZ BOITE 1	SRL IMMO-W	2025-0030	90,00	-	90,00	0,00
19/12/2025	Electricité cave privative 2025 1° BOITE 3	COPROPRIETE	2025-0066	8,14	-	0,00	8,14
19/12/2025	Electricité cave privative 2025 2° BOITE 2	COPROPRIETE	2025-0066	2,26	-	0,00	2,26
31/12/2025	Consommation chauffage & eau 2025 REZ BOITE 1	COPROPRIETE	2025-0071	2 085,64	-	0,00	2 085,64
31/12/2025	Consommation chauffage & eau 2025 REZ BOITE 1	COPROPRIETE	2025-0071	228,62	-	0,00	228,62

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	T.V.A.	Part propriétaire	Part occupant
31/12/2025	Consommation chauffage & eau 2025 2° BOITE 2	COPROPRIETE	2025-0071	492,54	-	0,00	492,54
31/12/2025	Consommation chauffage & eau 2025 1° BOITE 3	COPROPRIETE	2025-0071	691,12	-	0,00	691,12
31/12/2025	Consommation chauffage & eau 2025 loc 1 1° BOITE 4	COPROPRIETE	2025-0071	540,99	-	0,00	540,99
31/12/2025	Consommation chauffage & eau 2025 loc 2 1° BOITE 4	COPROPRIETE	2025-0071	141,59	-	0,00	141,59
31/12/2025	Consommation chauffage & eau 2025 loc 1 1° BOITE 5	COPROPRIETE	2025-0071	743,97	-	0,00	743,97
31/12/2025	Consommation chauffage & eau 2025 loc 2 1° BOITE 5	COPROPRIETE	2025-0071	115,90	-	0,00	115,90
31/12/2025	Consommation chauffage & eau 2025 2° BOITE 6	COPROPRIETE	2025-0071	417,42	-	0,00	417,42
31/12/2025	Consommation chauffage & eau 2025 3° BOITE 7	COPROPRIETE	2025-0071	965,12	-	0,00	965,12
31/12/2025	Consommation chauffage & eau 2025 3° BOITE 8	COPROPRIETE	2025-0071	415,44	-	0,00	415,44
31/12/2025	Consommation chauffage & eau 2025 loc 1 2° BOITE 9bis	COPROPRIETE	2025-0071	258,60	-	0,00	258,60
31/12/2025	Consommation chauffage & eau 2025 loc 2 2° BOITE 9bis	COPROPRIETE	2025-0071	1 179,61	-	0,00	1 179,61
Totaux généraux immeuble :				20 204,38	1 464,96	9 199,14	11 005,48

ACP LE PRIEURE, rue du Prieuré 22, 5530 GODINNE CODE 98402

du 01-12-24 au 30-11-25

1. EAU TOTAL à répartir : 2.609,35 € (rubrique 6120)

SWDE

DATE	N°facture	Intitulé	montant en €
12-03-25	2025-0015	Eau : acompte du 12/03/25	437,39 €
12-06-25	2025-0032	Eau : acompte du 12/06/25	437,39 €
29-09-25	2025-0051	Eau : décompte (403 m³)	1.123,47 €
27-12-25	2025-0068	Eau : provision du 27/12/25	611,10 €
	TOTAL	403	2.609,35 €
	redevance :		148,64 €
	Prix unitaire eau TVAC hors redevance suivant facture SW		6,1060 €

16,52 par appt

REMARQUE IMPORTANTES : certains compteurs d'eau sont en cascade :

APPT 1°BTE 3 : lorsqu'on coupe son compteur, l'eau froide dans la cuisine reste : elle est branchée sur l'appartement Un compteur supplémentaire TECHEM a été placé (n°10991743).

APPT 1°BTE 4 : son compteur ne dessert que son appartement mais sa consommation est également comptabilisée par le compteur du BOITE 8 ()

APPT 2°BTE 6 : son compteur ne dessert que son appartement mais sa consommation est également comptabilisée par le compteur du BOITE 8 ()

Bien	référence TECHEM	Propriétaires
REZ BOITE 1	84204739	
2° BOITE 2	94142457	
1° BOITE 3	94124683	
	10991743	
1° BOITE 4	94124697	
1° BOITE 5	94142534	
2° BOITE 6	94142572	
3° BOITE 7	00352899	
3° BOITE 8	00566209	
2° BOITE 9	94142538	

sa consommation = consom.
3°BOITE 8 - consom. 2°BOITE 6 -
consom. 1°BOITE 4 - consom.
Compteur CUISINE 1°BOITE 3

S.A. CALORIBEL N.V.
Rue De Koninckstraat, 40
Boite - Bus : 1-3
1080 Bruxelles - Brussel
Tél : 02/529.63.00
caloribel@techem.be
www.techem.com/be

Concerne :	Immeuble	:	98402		R DU PRIEURE	22
	Code appartement	:	60 2G	9	5530 GODINNE	
	Appartement	:	2G	9		
Date du décompte			23/12/2024			
Relevé effectué le			30/09/2024			

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir votre décompte.
Les données à caractère personnel des occupants traitées par Caloribel à l'occasion des relevés ou décomptes le sont conformément aux réglementations applicables et aux instructions reçues du responsable de traitement concerné qui, selon les cas, est normalement le syndic ou le propriétaire de l'immeuble concerné.
Nous sommes bien entendu à votre disposition pour tout renseignement éventuel.

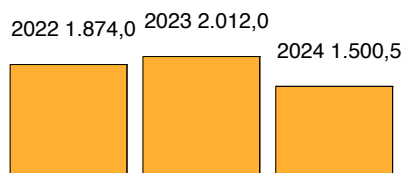
Vos dévoués,
Techem Caloribel

049

Vos frais en pourcentage

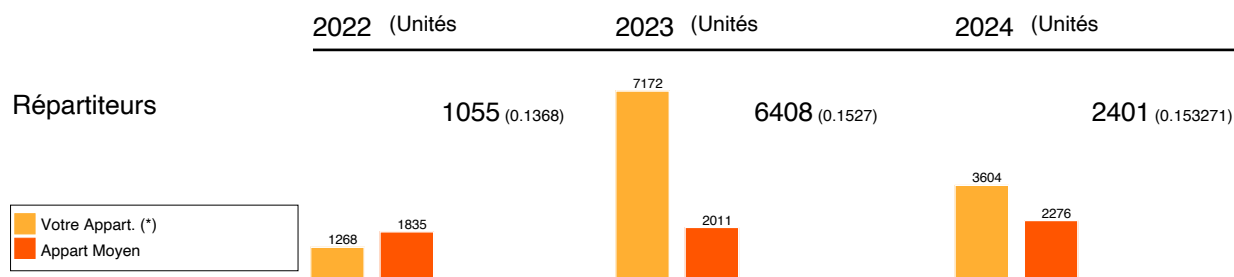
EUR

Frais de chauffage	368,00
Frais eau	183,26
Facture Caloribel	82,03
Total dépenses	633,29

Degrés-jour

Les degrés jours sont un indicateur des rigueurs climatiques.
Plus le chiffre est élevé, plus il a fait froid.

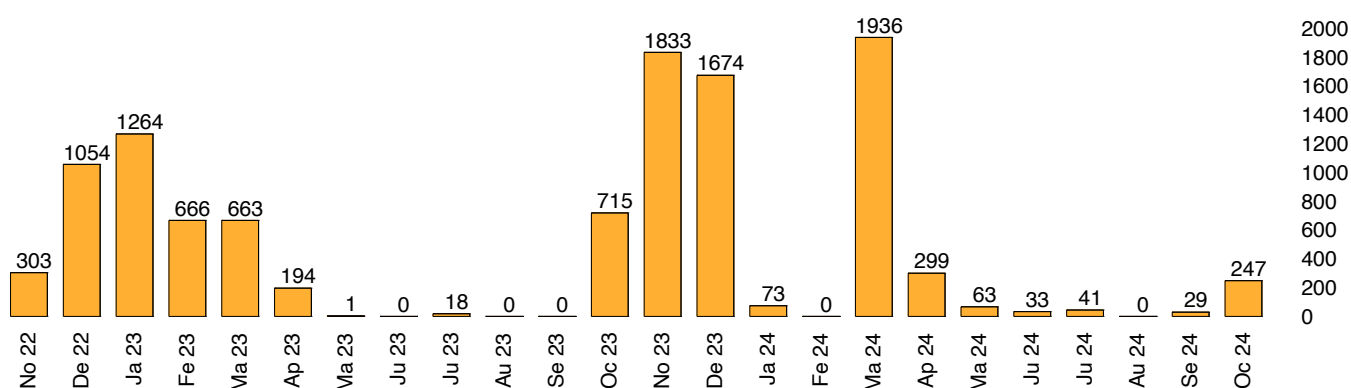
Unités relevées



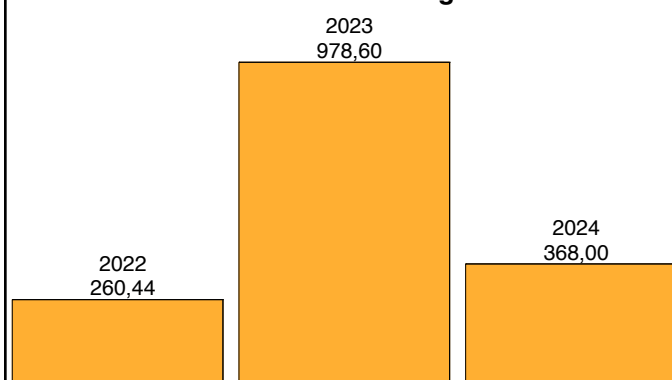
Eau froide (0.5768) (0.7994) 337 (0.543802)

(*) Valeur normalisée -info : www.techem.com/mondecompte

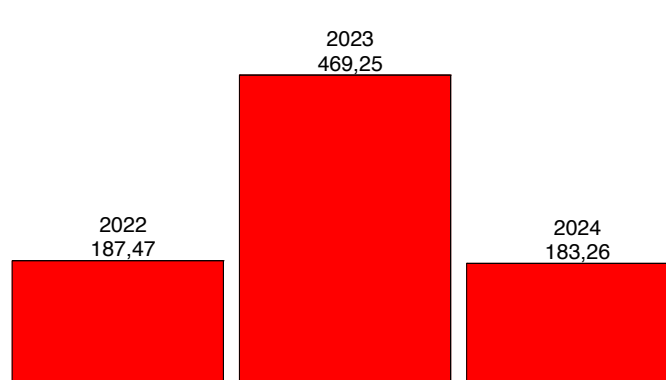
Evolution des consommations sur 24 mois



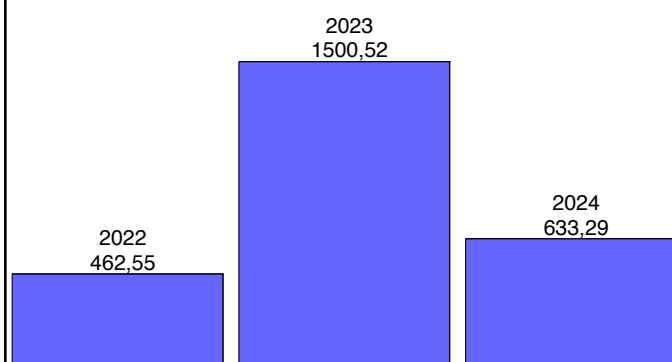
Frais de chauffage



Frais eau froide



Dépenses



Date Relevé :	30/09/2024
Date Décompte :	23/12/2024
Période de chauffage :	1/12/2023 30/09/2024

Code Immeuble :	98402
R DU PRIEURE	22
5530 GODINNE	
Appartement N°	60
Code	60
Type	A
Identific	2G 9

Codification gérant	
Appartement:	2G 9

DECOMPTE INDIVIDUEL APPARTEMENT

(1)voir verso

Description	IMMEUBLE	EUR	APPARTEMENT	EUR
-------------	----------	-----	-------------	-----

1. FRAIS DE CHAUFFAGE

Unités consommées	28.828,00		2.401,00	
Prix de l'unité	0,153271		0,153271	
=> Valeur hors frais fixes		4.418,50		368,00
Total chauffage		4.418,50		368,00
Total des frais de chauffage		4.418,50		368,00

2. EAU SANITAIRE

Nombre d'hectolitres consommés eau froide	2.772,00		337,00	
Prix d'un hl d'eau froide	0,543802		0,543802	
=> Valeur de l'eau froide		1.507,42		183,26
Total des frais d'eau		1.507,42		183,26

3. FACTURE TECHEM

Nombre de répartiteurs	38,00		2,50	
Prix unitaire	9,84		9,84	
=> Valeur du relevé des répartiteurs		373,92		24,60
Nombre de relevés intermédiaires	1		1	
Prix unitaire	30,00		30,00	
=> Valeur des relevés intermédiaires		30,00		30,00
Montant de la tva		84,82		11,47
Contrat de location des compteurs d'eau froide / nombre	10		0	
Prix unitaire	19,2269		19,2269	
=> Valeur du contrat		192,27		15,96
Total de la facture Techem		681,01		82,03

4. TOTAL GÉNÉRAL

Total des dépenses		6.606,93		633,29
A payer				633,29

Date Relevé	30/09/2024	Date Décompte : 23/12/2024	Période de chauffage : 1/12/2023 30/09/2024
Code Immeuble :	98402	R DU PRIEURE 22 5530 GODINNE	Appartement N° 60 Code 60 Type A Identific 2G

■ RELEVÉ DE VOS COMPTEURS



REPARTITEURS

N°	Code	Situation	Echelle	Relevés	Consommation	€	Obs
1	20844938	Chambre à coucher 1	2450	595,0	595,0	91,20	
2	20844936	Hall	2433	586,0	586,0	89,82	
3	20844932	Living	3609	1220,0	1220,0	186,99	

Total Répartiteurs Chauffage (unités)

2401,0



COMPTEURS D'EAU

N°	Code	Situation	Type	Ancien Index	Nouvel index	Volume	Total	Obs
4	94142538	Débarras	compteur eau froide	917,0	1254,0	hl	337,0	

Total Eau Froide (hl)

337,0

S.A. CALORIBEL N.V.
Rue De Koninckstraat, 40
Boite - Bus : 1-3
1080 Bruxelles - Brussel
Tél : 02/529.63.00
caloribel@techem.be
www.techem.com/be

Concerne :	Immeuble	:	98402		R DU PRIEURE	22
	Code appartement	:	60 2G	9	5530 GODINNE	
	Appartement	:	2G	9		
Date du décompte			23/12/2024			
Relevé effectué le			30/11/2024			

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir votre décompte.
Les données à caractère personnel des occupants traitées par Caloribel à l'occasion des relevés ou décomptes le sont conformément aux réglementations applicables et aux instructions reçues du responsable de traitement concerné qui, selon les cas, est normalement le syndic ou le propriétaire de l'immeuble concerné.
Nous sommes bien entendu à votre disposition pour tout renseignement éventuel.

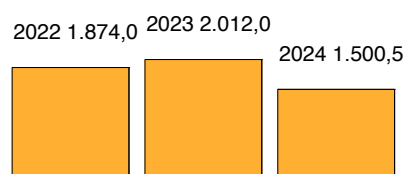
Vos dévoués,
Techem Caloribel

049

Vos frais en pourcentage

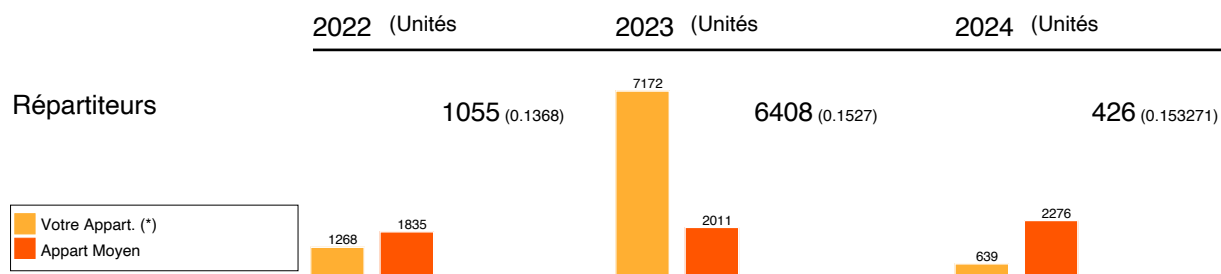
EUR

Frais de chauffage	65,29
Frais eau	120,72
Facture Caloribel	9,22
Total dépenses	195,23

Degrés-jour

Les degrés jours sont un indicateur des rigueurs climatiques.
Plus le chiffre est élevé, plus il a fait froid.

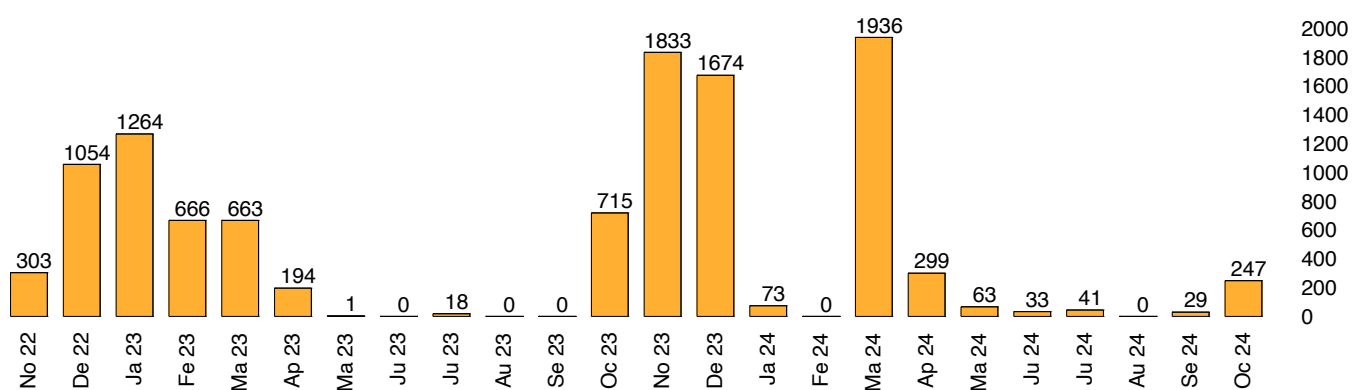
Unités relevées



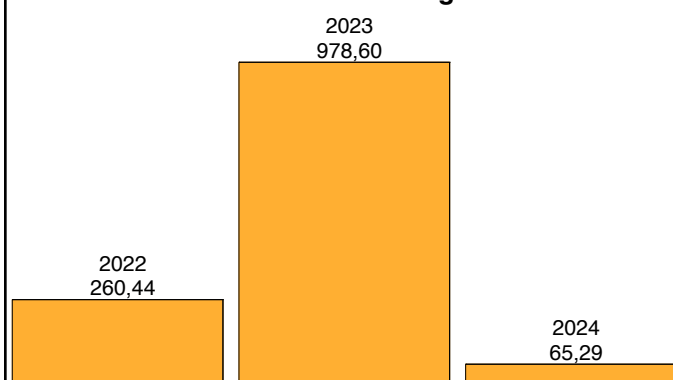
	2022 (Unités)	2023 (Unités)	2024 (Unités)
Eau froide	(0.5768)	(0.7994)	222 (0.543802)

(*) Valeur normalisée -info : www.techem.com/mondecompte

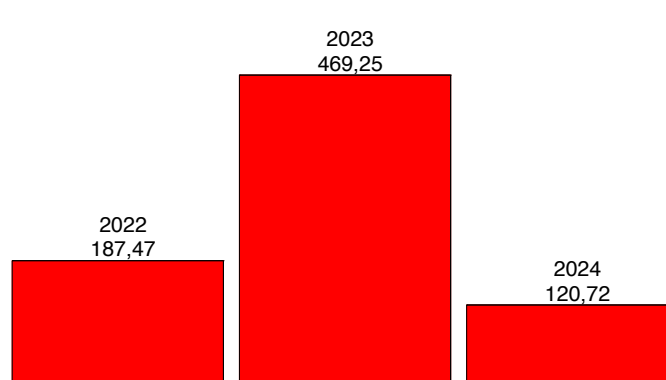
Evolution des consommations sur 24 mois



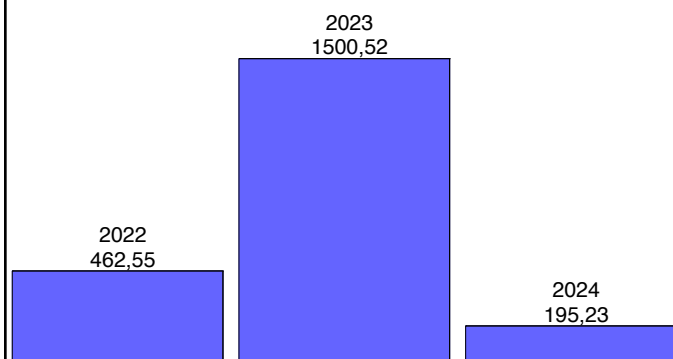
Frais de chauffage



Frais eau froide



Dépenses



Date Relevé :	30/11/2024
Date Décompte :	23/12/2024
Période de chauffage :	30/09/2024 30/11/2024

Code Immeuble :	98402
R DU PRIEURE	22
5530 GODINNE	
Appartement N°	60
Code	60
Type	A
Identific	2G 9

Codification gérant	
Appartement:	2G 9

DECOMPTE INDIVIDUEL APPARTEMENT

(1)voir verso

Description	IMMEUBLE	EUR	APPARTEMENT	EUR
-------------	----------	-----	-------------	-----

1. FRAIS DE CHAUFFAGE

Unités consommées	28.828,00		426,00	
Prix de l'unité	0,153271		0,153271	
=> Valeur hors frais fixes		4.418,50		65,29
Total chauffage		4.418,50		65,29
Total des frais de chauffage		4.418,50		65,29

2. EAU SANITAIRE

Nombre d'hectolitres consommés eau froide	2.772,00		222,00	
Prix d'un hl d'eau froide	0,543802		0,543802	
=> Valeur de l'eau froide		1.507,42		120,72
Total des frais d'eau		1.507,42		120,72

3. FACTURE TECHEM

Nombre de répartiteurs	38,00		0,50	
Prix unitaire	9,84		9,84	
=> Valeur du relevé des répartiteurs		373,92		4,92
Nombre de relevés intermédiaires	1			
Prix unitaire	30,00		30,00	
=> Valeur des relevés intermédiaires		30,00		
Montant de la tva		84,82		1,03
Contrat de location des compteurs d'eau froide / nombre	10		0	
Prix unitaire	19,2269		19,2269	
=> Valeur du contrat		192,27		3,27
Total de la facture Techem		681,01		9,22

4. TOTAL GÉNÉRAL

Total des dépenses		6.606,93		195,23
A payer				195,23

Date Relevé	30/11/2024	Date Décompte : 23/12/2024	Période de chauffage :30/09/2024 30/11/2024
Code Immeuble :	98402	R DU PRIEURE 22 5530 GODINNE	Appartement N° 60 Code 60 Type A Identific 2G

■ RELEVÉ DE VOS COMPTEURS



REPARTITEURS

N°	Code	Situation	Echelle	Relevés	Consommation	€	Obs
1	20844938	Chambre à coucher 1	2450	687,0	92,0	14,10	
2	20844936	Hall	2433	722,0	136,0	20,84	
3	20844932	Living	3609	1418,0	198,0	30,35	

Total Répartiteurs Chauffage (unités)

426,0

CONSOMMATIONS OCCUPANTS PRECEDENTS DEDUITES DANS LE DECOMPTE



COMPTEURS D'EAU

N°	Code	Situation	Type	Ancien Index	Nouvel index	Volume	Total	Obs
4	94142538	Débarras	compteur eau froide	1254,0	1476,0	hl	222,0	

Total Eau Froide (hl)

222,0

Concerne :	Immeuble	:	98402		R DU PRIEURE	22
	Code appartement	:	60 2G	9	5530 GODINNE	
	Appartement	:	2G	9		
Date du décompte			16/01/2026		—	
Relevé effectué le			28/02/2025			

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir votre décompte.

Les données à caractère personnel des occupants traitées par Caloribel à l'occasion des relevés ou décomptes le sont conformément aux réglementations applicables et aux instructions reçues du responsable de traitement concerné qui, selon les cas, est normalement le syndic ou le propriétaire de l'immeuble concerné.

Nous sommes bien entendu à votre disposition pour tout renseignement éventuel.

Vos dévoués,
Techem Caloribel

049

Vos frais

EUR

Frais de chauffage	140,87
Frais eau	56,97
Frais généraux	4,13
Facture Caloribel	56,63
Total dépenses	258,60

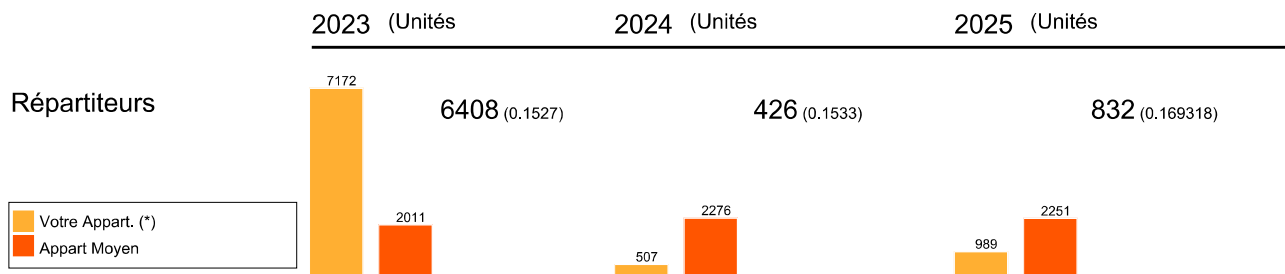
Degrés-jour

2023 2.012,0 2024 1.893,5 2025 1.895,2



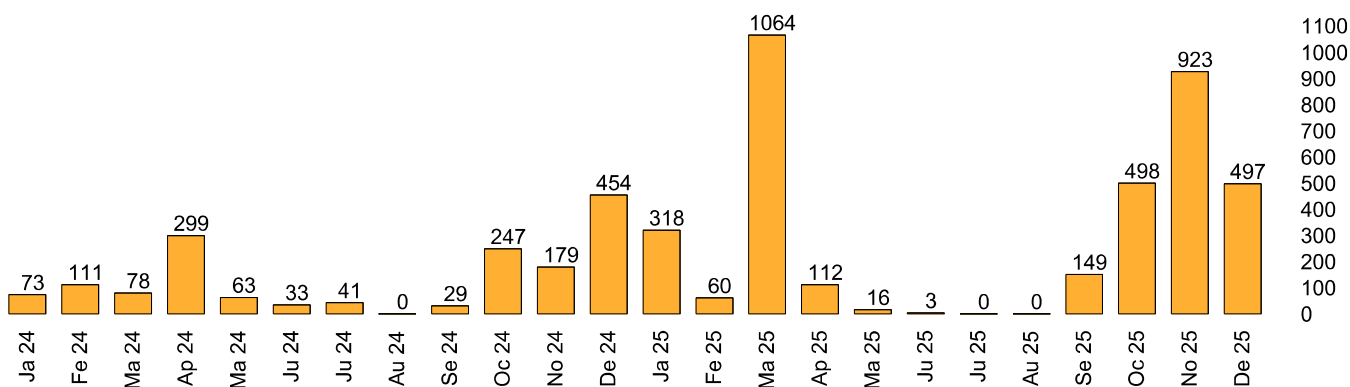
Les degrés jours sont un indicateur des rigueurs climatiques.
Plus le chiffre est élevé, plus il a fait froid.

Unités relevées

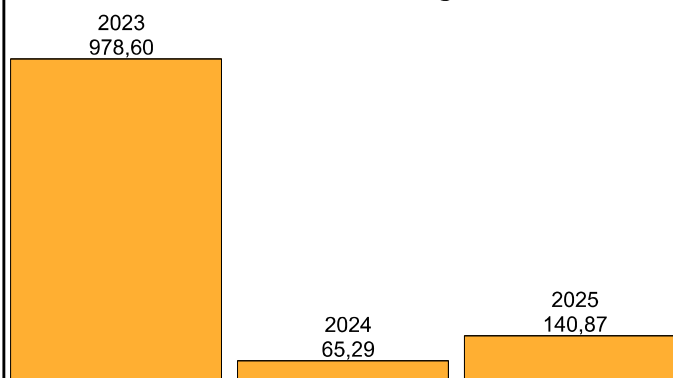


(*) Valeur normalisée -info : www.techem.com/mondecompte

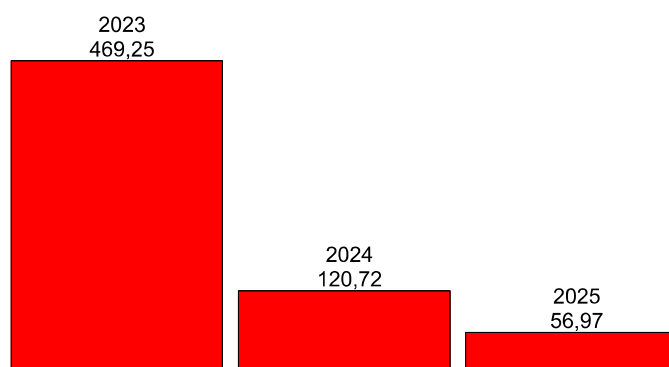
Evolution des consommations sur 24 mois



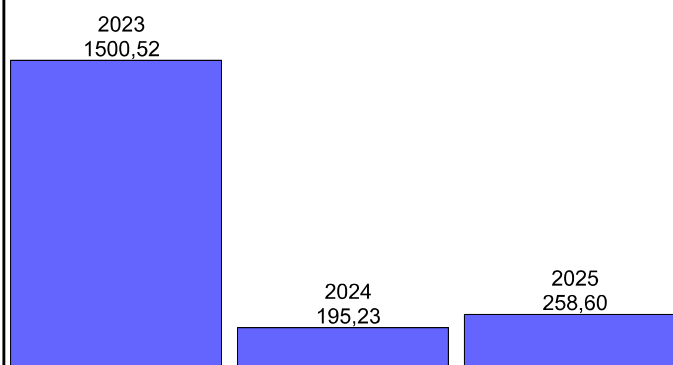
Frais de chauffage



Frais eau froide



Dépenses



Date Relevé :	28/02/2025
Date Décompte :	16/01/2026
Période de chauffage :	1/12/2024 2/03/2025

Code Immeuble :	98402
R DU PRIEURE	22
5530 GODINNE	
Appartement N°	60 Code 60
Type A	Identific 2G 9

Codification gérant	
Appartement:	2G 9

DECOMPTE INDIVIDUEL APPARTEMENT

(1)voir verso

Description	IMMEUBLE	EUR	APPARTEMENT	EUR
-------------	----------	-----	-------------	-----

1. FRAIS DE CHAUFFAGE

Unités consommées	28.507,00		832,00	
Prix de l'unité	0,169318		0,169318	
=> Valeur hors frais fixes		4.826,76		140,87
Total chauffage		4.826,76		140,87
Total des frais de chauffage		4.826,76		140,87

2. EAU SANITAIRE

Nombre d'hectolitres consommés eau froide	3.326,00		77,00	
Prix d'un hl d'eau froide	0,739841		0,739841	
=> Valeur de l'eau froide		2.460,71		56,97
Total des frais d'eau		2.460,71		56,97

3. FRAIS GÉNÉRAUX

Quotités utilisées pour répartir les frais généraux - 1	9,00		1,00	
Prix de l'unité	16,515556		16,515556	
=> Valeur des frais généraux - 1		148,64		4,13
Total des frais généraux		148,64		4,13

4. FACTURE TECHEM

Nombre de répartiteurs	38,00		0,75	
Prix unitaire	10,33		10,33	
=> Valeur du relevé des répartiteurs		392,54		7,75
Nombre de relevés intermédiaires	4		1	
Prix unitaire	35,00		35,00	
=> Valeur des relevés intermédiaires		140,00		35,00
Montant de la tva		111,83		8,98
Contrat de location des compteurs d'eau froide / nombre	10		0	
Prix unitaire	19,6141		19,6141	
=> Valeur du contrat		196,14		4,90
Total de la facture Techem		840,51		56,63

5. TOTAL GÉNÉRAL

Total des dépenses		8.276,62		258,60
A payer				258,60

Date Relevé	28/02/2025	Date Décompte :	16/01/2026	Période de chauffage :	1/12/2024 2/03/2025
Code Immeuble :	98402	R DU PRIEURE	22	Appartement N°	60 Code 60
		5530 GODINNE		Type	A Identific 2G

■ RELEVÉ DE VOS COMPTEURS



REPARTITEURS

N°	Code	Situation	Echelle	Relevés	Consommation	€	Obs
1	20844938	Chambre à coucher 1	2450	156,0	156,0	26,41	
2	20844936	Hall	2433	272,0	272,0	46,05	
3	20844932	Living	3609	404,0	404,0	68,40	

Total Répartiteurs Chauffage (unités)

832,0



COMPTEURS D'EAU

N°	Code	Situation	Type	Ancien Index	Nouvel index	Volume	Total	Obs
4	94142538	Débarras	compteur eau froide	1476,0	1553,0	hl	77,0	

Total Eau Froide (hl)

77,0

S.A. CALORIBEL N.V.
 Rue De Koninckstraat, 40
 Boite - Bus : 1-3
 1080 Bruxelles - Brussel
 Tél : 02/529.63.00
 caloribel@techem.be
 www.techem.com/be

Concerne :	Immeuble	:	98402		R DU PRIEURE	22
	Code appartement	:	60 2G	9	5530 GODINNE	
	Appartement	:	2G	9		
Date du décompte			16/01/2026		-	
Relevé effectué le			30/11/2025			

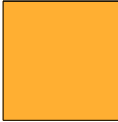


Nous avons le plaisir de vous faire parvenir votre décompte.
 Les données à caractère personnel des occupants traitées par Caloribel à l'occasion des relevés ou décomptes le sont conformément aux réglementations applicables et aux instructions reçues du responsable de traitement concerné qui, selon les cas, est normalement le syndic ou le propriétaire de l'immeuble concerné.
 Nous sommes bien entendu à votre disposition pour tout renseignement éventuel.

Vos dévoués,
 Techem Caloribel

049

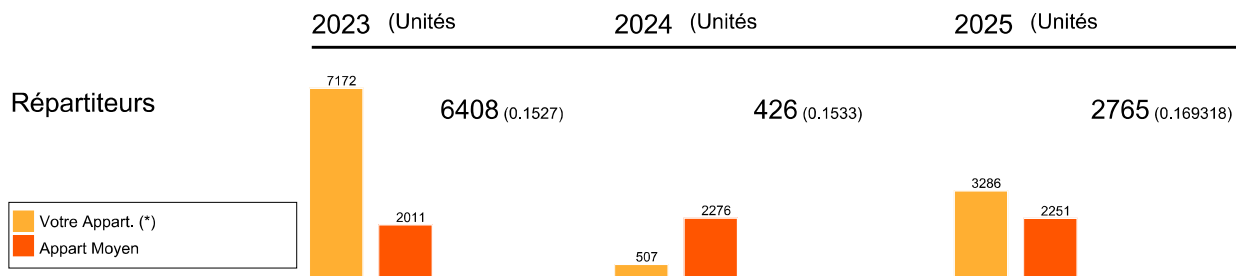
Vos frais	EUR
Frais de chauffage	468,16
Frais eau	656,24
Frais généraux	12,38
Facture Caloribel	42,83
Total dépenses	1179,61

Degrés-jour

2023 2.012,0	2024 1.893,5	2025 1.895,2
		

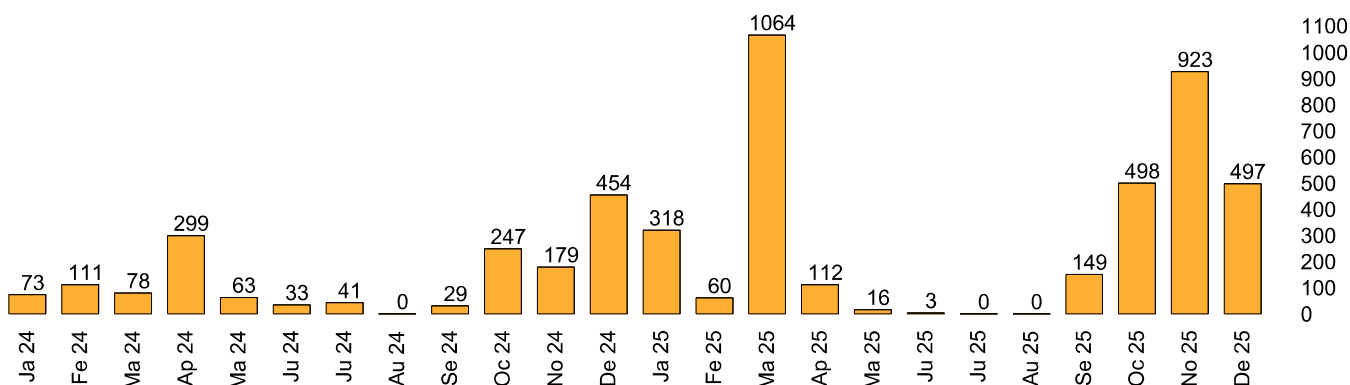
Les degrés jours sont un indicateur des rigueurs climatiques. Plus le chiffre est élevé , plus il a fait froid.

Unités relevées

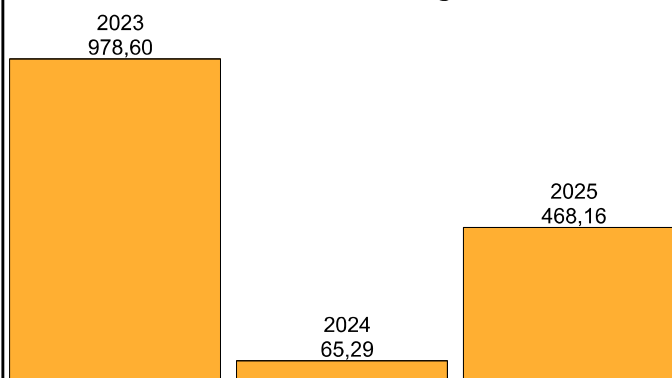


(*) Valeur normalisée -info : www.techem.com/mondecompte

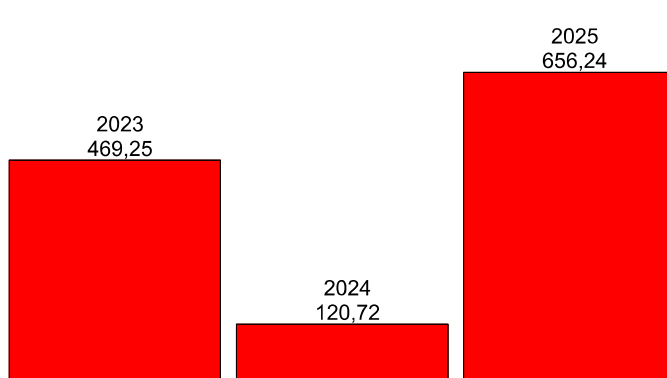
Evolution des consommations sur 24 mois



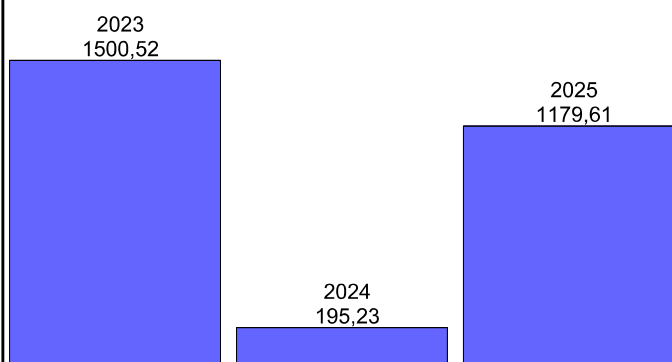
Frais de chauffage



Frais eau froide



Dépenses



Date Relevé :	30/11/2025
Date Décompte :	16/01/2026
Période de chauffage :	2/03/2025 30/11/2025

Code Immeuble :	98402
R DU PRIEURE	22
5530 GODINNE	
Appartement N°	60
Code	60
Type	A
Identific	2G 9

Codification gérant	
Appartement:	2G 9

DECOMPTE INDIVIDUEL APPARTEMENT

(1)voir verso

Description	IMMEUBLE	EUR	APPARTEMENT	EUR
-------------	----------	-----	-------------	-----

1. FRAIS DE CHAUFFAGE

Unités consommées	28.507,00		2.765,00	
Prix de l'unité	0,169318		0,169318	
=> Valeur hors frais fixes		4.826,76		468,16
Total chauffage		4.826,76		468,16
Total des frais de chauffage		4.826,76		468,16

2. EAU SANITAIRE

Nombre d'hectolitres consommés eau froide	3.326,00		887,00	
Prix d'un hl d'eau froide	0,739841		0,739841	
=> Valeur de l'eau froide		2.460,71		656,24
Total des frais d'eau		2.460,71		656,24

3. FRAIS GÉNÉRAUX

Quotités utilisées pour répartir les frais généraux - 1	9,00		1,00	
Prix de l'unité	16,515556		16,515556	
=> Valeur des frais généraux - 1		148,64		12,38
Total des frais généraux		148,64		12,38

4. FACTURE TECHEM

Nombre de répartiteurs	38,00		2,25	
Prix unitaire	10,33		10,33	
=> Valeur du relevé des répartiteurs		392,54		23,24
Nombre de relevés intermédiaires	4			
Prix unitaire	35,00		35,00	
=> Valeur des relevés intermédiaires		140,00		
Montant de la tva		111,83		4,88
Contrat de location des compteurs d'eau froide / nombre	10		0	
Prix unitaire	19,6141		19,6141	
=> Valeur du contrat		196,14		14,71
Total de la facture Techem		840,51		42,83

5. TOTAL GÉNÉRAL

Total des dépenses		8.276,62		1.179,61
A payer				1.179,61

Date Relevé	30/11/2025	Date Décompte : 16/01/2026	Période de chauffage : 2/03/2025 30/11/2025
Code Immeuble : 98402	R DU PRIEURE 22 5530 GODINNE	Appartement N° 60 Type A	Code 60 Identific 2G

RELEVÉ DE VOS COMPTEURS



REPARTITEURS

N°	Code	Situation	Echelle	Relevés	Consommation	€	Obs
1	20844938	Chambre à coucher 1	2450	665,0	509,0	86,18	
2	20844936	Hall	2433	988,0	716,0	121,23	
3	20844932	Living	3609	1944,0	1540,0	260,75	

Total Répartiteurs Chauffage (unités)

2765,0

CONSOMMATIONS OCCUPANTS PRECEDENTS DEDUITES DANS LE DECOMPTE



COMPTEURS D'EAU

N°	Code	Situation	Type	Ancien Index	Nouvel index	Volume	Total	Obs
4	94142538	Débarras	compteur eau froide	1553,0	2440,0	hl	887,0	

Total Eau Froide (hl)

887,0



SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22/02/2024 À 18:30

0007 - LE PRIEURE (0748.793.676)
RUE DU PRIEURÉ, 22
5530 GODINNE

Lieu de l'assemblée : Dans les bureaux du syndic
Rue de Liège, 2
5300 THON

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Immo-W srl, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

8 copropriétaires sur 9 totalisant 1 000,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:30 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Monsieur DEBACKER

Majorité absolue	Oui	889,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	889,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE

Proposition de désigner le syndic

Majorité absolue	Oui	889,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	889,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DÉSIGNATION DE DEUX SCRUTATEURS

Majorité absolue	Oui	889,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	889,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN CLÔTURÉ AU 31/12/2023

Les vérificateurs font rapport oralement. Le rapport avec les réponses du syndic reste annexé au présent PV.

- Eau : une simulation de frais sera faite l'année prochaine avec un relevé du compteur eau SWDE à la date du 01/12.
- Une lampe de l'appartement du rez est reliée au tableau divisionnaire des communs. Il est demandé à Mme de désolidariser cette lampe du compteur des communs. Le syndic, aidé de Mr prendra rendez-vous avec Mme pour vérifier si d'autres circuits sont branchés sur les communs.
- La peinture de la main courante de gauche en montant l'escalier arrière sera repeinte par les propriétaires. La note sera transmise à la copropriété.
- Une poubelle jaune devrait être mise dans le local poubelle. Les résidents devront se discipliner à découper correctement leurs cartons. Les résidents s'occuperont de se procurer cette poubelle et la note sera remise à la copropriété.
- Si les gouttières des garages sont bouchées, il faut envoyer un mail au syndic qui fera suivre au propriétaire pour lui demander de faire le nécessaire.
- Eau sous porte entrée arrière et cave : les résidents vont placer des petites brosses de porte. Note sera transmise au syndic
- la marquise de l'entrée sera vérifiée (petite fuite)
- pour mémoire, le ROI doit être joint à tous les baux.
- les résidents se renseigneront de manière informelle auprès du voisin pour connaître ses intentions concernant les arbres le long du mur.
- Evier à l'entrée de la cave : il n'est pas relié à l'eau, il peut être évacuer
- Mur d'enceinte extérieur partie à droite de l'entrée avant, le long du jardin : l'enlever et mettre des T en béton pour retenir les terres et habiller ce mur de manière à conserver une certaine esthétique : un prix sera demandé à un entrepreneur et présenté à l'AG 2025
- boîtier VOO monté de manière grossière : le syndic enverra la photo à VOO et demandera une amélioration des l'installation.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU SYNDIC

Demandes de l'AG 2023

- Peinture dernier étage : fait
- Aménagement muret : réalisé par les propriétaires : en cours
- Réparation marche escalier cassée : réalisée par les propriétaires : en cours
- une note de crédit a été obtenue de la société de nettoyage (112,53 €)
- problème radiateur communs : voir point 22
- Correction frais chauffage 2022 (pas de frais fixes) : fait dans la compta 2023
- Ajustement du montant assuré : fait

Travaux urgents :

- Gardes-corps façade avant : en cours
- pannes chaudière

Et voir ci-dessus.

arrivée de Mr +111 quotités

6. CONTRATS DE FOURNITURES EN COURS

L'ensemble des contrats sont sur le site internet de l'immeuble :

- entretien matériel incendie : BGS, 1 an tacite reconduction : date pivot : 08/06
- calorimètres et compteurs eau : TECHEM, 10 ans, date pivot : 01/10/21
- Assurance RC cdc : AG, 1 an tacite reconduction : date pivot : 31/12
- Assurance Immeuble : ALLIANZ, 1 an tacite reconduction : date pivot : 28/04
- Livraison mazout : MAZOUT.BE, 1 an tacite reconduction : date pivot : 15/11

7. CONTRAT : ENTRETIEN DES ABORDS

Proposition de continuer l'organisation actuelle (les résidents s'en occupent eux-mêmes)

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. CONTRAT : NETTOYAGE DES COMMUNS

Proposition de continuer l'organisation actuelle : les résidents s'en occupent eux-mêmes

Pour le paillason : proposition de présenter un prix pour la location de paillason avec remplacement tous les 15 jours ou tous les mois. Devis à envoyer par mail à tous (sauf appt rez). Si pas de réponse dans le délai imparti, il sera considéré que le propriétaire est d'accord avec la proposition.

Majorité absolue	Oui	583,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	583,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DOSSIERS LITIGIEUX EN COURS

Il n'y en a pas.

10. SINISTRES EN COURS OU CLÔTURÉS

Il n'y en a pas. Pour rappel, c'est le syndic qui centralise le dossier sinistre à envoyer à la compagnie d'assurance.

11. INFORMATION : CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE COMMUNE

La dernière attestation de conformité électrique des communs date du 26/05/2021. Cette attestation reste valable jusqu'au 26/05/2026. Le contrôle de cette installation se fait tous les 5 ans.

12. DEMANDE(S) OU OBSERVATION(S) RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES FORMULÉE(S) PAR 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 (ART. 3.89 §5 6°)

Aucune demande n'est parvenue.

13. DÉCHARGE ET QUITUS AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Il n'y a pas de conseil de copropriété

14. DÉCHARGE ET QUITUS AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Mme et Mr

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. DÉCHARGE ET QUITUS AU SYNDIC

Immo-W srl

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Décision : ne pas mettre de conseil de copropriété en place

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. ELECTION DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Mme ' et Mr l et Mr

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. ELECTION DU SYNDIC

Proposition de reconduire le mandat du syndic Immo-W srl pour un an

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. TRAVAUX : AMÉNAGEMENT DU MURET

Etat d'avancement des travaux : les travaux sont terminés. Il reste encore la peinture. Il n'y a pas lieu de voter sur ce point

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

20. TRAVAUX : RÉPARATION DE LA MARCHÉ CASSÉE

Etat d'avancement des travaux : c'est fait. Il n'y a pas lieu de voter sur ce point.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

21. TRAVAUX : MISE EN COULEUR DES COMMUNS

modalité-budget-financement

Proposition de reporter le point à l'année prochaine

Majorité des 2/3	Oui	583,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	583,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. TRAVAUX : RADIATEUR DES COMMUNS


Message du chauffagiste : pour mettre en fonctionnement les radiateurs des communs, il faut faire la connexion en chaufferie et équiper les radiateurs de vannes thermostatique.

Il faut compter 260 euros pour ce travail.

La copropriété estime que ce n'est pas nécessaire. Ces radiateurs seront éventuellement enlevés le jour où les communs seront repeints.

Majorité des 2/3	Oui	583,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	583,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



23. FINANCEMENT DES TRAVAUX DE MARS 2021 DE MR

) : MONTANT : 3.214,24 €

Mr et Mme souhaitent être remboursés par la copropriété dans la mesure où ces travaux concernent la structure du bâtiment.

Une solution est de réclamer le montant dû aux propriétaires qui était déjà propriétaire au moment des travaux (mars/avril 2021) :

- Mr : 369.64 € oui
- Mr : 356.78 € oui
- Mme : 260.35 € oui

Soit un total 986,77 € qui peut être remboursé à Mr

Majorité absolue	Oui	307,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	307,00	-
	Abstentions	693,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. ROI : MONTANT DE L'INDEMNITÉ D'EMMÉNAGEMENT/DÉMÉNAGEMENT

(point reporté de l'AG 2023)

Modalité d'emménagement/déménagement à fixer

Montant de l'indemnité par mouvement :

Report à l'AG 2025

Majorité des 2/3	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. CALENDRIER DES TRAVAUX À PRÉVOIR DANS LES PROCHAINES ANNÉES

- porte cave : mesure à prendre pour empêcher l'eau d'entrer sous la porte
- PEB de l'immeuble :
 - isolation et rafraichissement des murs extérieurs en façade, pignon et mur accès cave
 - entretien des sous-toitures et pourtour terrasses (à faire en même temps que les façades sauf urgence)
- Réparation marquise porte arrière accès aux appartement (infiltration eau)
- éliminer l'espace évier en cave (non raccordé)
- mur extérieur contour jardin : risque d'écroulement-> voir supra

26. FIXATION DU BUDGET ANNUEL 2024

Les provisions à verser vous seront communiquées avec ce PV. Une situation de compte sera envoyée à chaque trimestre à chaque propriétaire. budget : 18.700,10 € c'est sur cette base que les appels trimestriels sont faits.

Un tableau reprenant l'historique des comptes sera envoyé à chacun pour lui permettre de solder son compte et programmer ses versements trimestriels jusqu'au moins la prochaine AG

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. FIXATION DU MONTANT DE L'APPEL DE FONDS DE RÉSERVE POUR L'ANNÉE 2024

Le syndic rappelle l'importance de constituer un fonds de réserve et de l'alimenter chaque année. La loi sur la copropriété reprend ce qui suit : art. 3.86, §3 "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 ordinaire de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire."

- Fonds de réserve en 583èmes : 0 €
- Fonds de réserve en 1000èmes : 3.000.€

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2025

2^e quinzaine de février : 20/02/2025 à 18h dans les bureaux du syndic. Pour mémoire, tous les points que vous souhaitez voir mis à l'ordre du jour doivent parvenir, par écrit, au syndic, au moins 3 semaines avant le premier jour de la quinzaine, soit le 21 janvier au plus tard.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 000,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

29. MODE DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : INFORMATION

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 15 jours au moins avant la date de l'assemblée.

30. DIVERS (INFORMATIONS NE NÉCESSITANT PAS DE VOTE)

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h24 Le pv est relu et signé par les propriétaires encore présents

signature du président :

signature du secrétaire :

signature des copropriétaires encore présents :

/

/

Réunion des comptes 2023 – 15 février 2024

Présents : '

Postes examinés et questions :

1) Frais Convocation : Y a-t-il possibilité de supprimer les envois postaux pour en éviter les frais ?

2) Couverture frais pierres bleues : budget initial de 2500 euros (hors maçonnerie des murets) dont 642€ pour les 2 dalles des marches → frais réel 40€ (note à remettre au syndic, supplément à la facture acquittée des pierres bleues).

Montant de la facture 1470€ dont 735,08€ dans vérification des comptes pour l'année 2023. Solde sera comptabilisé sur l'exercice 2024 avec la note du petit matériel + peinture et colle à remettre par Mr Debacker au syndic.

→Prévision de +/-700€ encore disponible en 2024.

3) Visite des pompiers → OK

4) Eau commune → Existe-t-il un compteur d'eau pour les parties communes ?

Pourquoi les provisions d'eau se trouve dans différents poste (ex : poste 23 à intégrer dans poste 13) ?

Pas de calorimètre sur les radiateurs des communs →ok = pas de frais

5) Assurance immeuble Allianz sa - Assurance incendie Home plan arrive à échéance le 28 avril. Ok pour le montant assuré pour le bâtiment ajusté à 2.200.00€.

Est-il plus intéressant d'envisager un montant annuel plutôt que trimestriel?

Quelle est la politique pour les révisions des contrats ? A quelle fréquence sont faits les appels d'offres comparatifs ?

6) Honoraires syndic et frais : OK

7) Nettoyage des communs : Ok remboursement effectué. Une relance devrait être faite aux locataires occupants l'immeuble pour la régularité du nettoyage des communs.

8) Électricité communs du bâtiment : Certaines parties privatives du rez-de-chaussée sont reliées au compteur électrique des communs (cave ? voir photo n°1 ci-dessous)

→Demande de vérification et adapter en fonction de la situation. Vérifier la facture de décompte qui arrivera en mars 2024. Situation pour 2022 = 637 euros/an soit 1200 kw/an. Dont 377€ pour décompteur électrique de la chaudière.

Au niveau des compteurs de cave, nous n'avons pas de relevé de consommation ?

ENGIE Électricité : → OK 48,90 €/mois des communs.

9)Travaux rénovation effectué par Mr → OK

10) Fuel (Mazout) : contrôle citerne + entretien OK → Ras

11) Débouchage Vidange Cactus ? Les factures sont-elles réglées par les anciens propriétaires (..... ?) ou les montants sont-ils comptabilisés dans les charges privatives ?

Autres questions :

- Rampe extérieure : Y a-t-il obligation d'1 ou 2 rampes sur la volée d'escalier qui mène à la porte d'entrée ? A restaurer ? à enlever ? à remplacer ? (voir photo n°2 ci-dessous)

- Acquisition d'une poubelle jaune pour les cartons afin de maintenir le 'local' poubelle en état.

- Entretien des gouttières + crépines à poser. Quid des garages à ?

- Empêcher l'eau de passer sous la porte d'entrée de la cave.

- A quand la pose des rambardes en façades (1 er 2è) ?

- Avenir du PEB de l'immeuble ? → isolation et rafraichissement des murs extérieur en façade + pignon du bâtiment + murs accès cave. Entretien des sous-toitures et pourtour de 'terrasse'
- Toiture porte (marquise) d'entrée infiltration eau → réparation ou rénovation (voir photo n°3 ci-dessous)
- Règlement d'ordre intérieur à déplacer (vissé dans la porte d'entrée ?)
- Coupe et entretien des arbres des voisins
- Inutilité de l'espace évier à l'entrée de la cave. Pas d'arrivée d'eau ! sur quel compteur devait-il être branché ? (Voir photo n°4)
- Dangersité d'écroulement du mur extérieur contour jardin. → bloc L béton ?
- Interpeler la compagnie qui est venue brancher un 'boitier ?' dans la cabine du hall → Jusqu'ou devons-nous admettre un travail aussi peu soigné ? (voir photo N°5)



n°1



n°2



n°3



n°4



N°5

syndic

De: syndic
Envoyé: jeudi 22 février 2024 11:38
À:
Objet: RE: Prieuré_Vérification des comptes

Madame,

Voici nos réponses (un peu tardives, nous en sommes désolés).

Question 1 : la loi sur la copropriété oblige le syndic à convoquer par courrier recommandé, sauf si le propriétaire émet par courrier le souhaite d'être convoqué par un autre moyen.

Question 2 : pas de commentaire

Question 3 : pas de commentaire

Question 4 : eau commune :

Si je reprends la liste des factures jointe à votre décompte de charges, l'eau est dans le poste suivant :

Compte : 6120 - Eau				
12/03/2023	Eau : provision du 12/03/23	SWDE	2023-0018	226007563984
12/06/2023	Eau : provision du 12/06/23	SWDE	2023-0035	222009961583
21/09/2023	Eau décompte du 22/09/22 au 21/09/23 - 351 m3	SWDE	2023-0046	212003084683
12/12/2023	Eau : provision du 12/12/23	SWDE	2023-0058	225008897140
31/12/2023	Répartition consom. chauff&eau 2023	COPROPRIETE	2023-0067	CFG EAU 2023

Mais peut-être vous êtes vous basé pour cette remarque sur la présentation de la liste des dépenses qu'on peut consulter sur OPTIPRO avec l'accès vérificateur aux comptes : cette présentation utilise un critère de tri des factures suivant des natures de dépenses qui ne sont pas reprise de cette manière sur les décomptes de charges que vous recevez (ce qui est une aberration pour la bonne compréhension des comptes). J'ai déjà contacté plusieurs fois OPTIPRO pour qu'ils fassent une modification. Je pense que si cela continue, je vais simplement ne plus laisser les accès comptables et revenir aux bons vieux documents papiers...

Question 5 : assurance : si on fait un seul paiement par an, c'est moins cher mais cela prive en un coup la copropriété de liquidités qu'elle appelle en provisions trimestrielles...ce qui peut parfois poser problème, surtout quand certains propriétaires doivent se faire tirer l'oreille pour payer.

Question 6 : pas de commentaire

Question 7 : bonne idée la relance

Question 8 : il faudrait en fin d'année que chacun envoie une photo de son décompteur électricité en cave.

Nous avons tenu compte de ceux qui sont visibles sans ouvrir la cave.

Question 9 : pas de commentaire

Question 10 : pas de commentaire

Question 11 : débouchage : il a été facturé en frais privatifs à Mr

Autres questions :

- Rampe : il nous semble qu'une main courante d'un seul côté suffit
- Poubelle jaune : c'est une bonne idée à condition quelqu'un soit désigné pour la mettre à rue quand elle est pleine
- Entretien des gouttières et crépines : à faire quand nécessaire : le garage n'appartient pas à la copro et ne doit pas faire partie de cet entretien
- Empêcher l'eau de passer sous la porte cave : bonne idée avez-vous une suggestion ? mettre une brosse de bas de porte ?
- Rambardes façade : date : on questionne TASSOUL pour avoir la réponse pour ce soir.
- Avenir du PEB de l'immeuble : on pourrait mettre cela dans le point travaux à planifier pour l'immeuble ?
- Marquise entrée : réparation cause infiltration : à planifier

- Règlement d'ordre intérieur à déplacer : attention à l'esthétique. Chaque propriétaire est supposé remettre un exemplaire du règlement à son locataire. Légalement, cela doit être joint au bail.
- Coupe et entretien des arbres des voisins : si on nous donne le nom et l'adresse, le syndic peut envoyer un courrier
- Espace évier : pas d'information sur le sujet
- Dangerosité d'écroulement du mur extérieur contour jardin : bloc L béton : coût des travaux à estimer
- Boitier dans le hall : il s'agit vraisemblablement de VOO : ceci n'appartient pas à la copropriété mais à VOO. Il serait préférable que celui qui a fait appel à VOO les interpelle car il a déjà un n° de dossier chez eux.

Bien cordialement,

Pour la copropriété,
son Syndic Immo-W srl,

Valérie Mawhin

Administratrice

Agent immobilier agréé n°505685

Syndic – Courtier – Expert Immobilier

Tél : 0032 81 61 72 45

Gsm : 0032 488 00 47 37 (pour les urgences en dehors des heures de bureau)

mail : syndic@immo-w.be



Rue de Liège 2, 5300 THON

De :

Envoyé : lundi 19 février 2024 11:41

À : syndic <syndic@immo-w.be>

Objet : Prieuré_Vérification des comptes

Chère Madame _____,

Bonjour

Vous trouverez ci annexé, le rapport de la réunion concernant la vérification des comptes exercice 2023 suite à la réunion qui s'est tenue ce jeudi 15 février avec Monsieur _____ et moi même.

Quelques questions et suggestions y sont posées, peut être ces points peuvent-ils compléter l'ordre du jour de l'assemblée générale de ce jeudi?

Je vous en souhaite bonne réception.

Belle journée à vous et à jeudi.

Meilleures salutations



SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

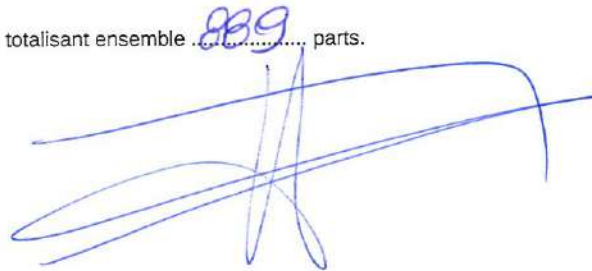
FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22/02/2024 À 18:30

FAIT LE : 22/02/2024
IMMEUBLE : 0007 - LE PRIEURE (0748.793.676)
RUE DU PRIEURÉ, 22
5530 GODINNE

Copropriétaire	Lots	Quotités		Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration
	3° BOITE 8, CAVE 2	0001	115,00		
		0002	99,00		
	2° BOITE 6	0001	68,00		
		0002	68,00		
	3° BOITE 7, CAVE 3	0001	111,00		
		0002	91,00		
	1° BOITE 5, CAVE 4	0001	81,00		
		0002	70,00		
	2° BOITE 9bis, 2° BOITE 9	0001	64,00		
		0002	64,00		
	1° BOITE 4	0001	70,00		
		0002	70,00		
	1° BOITE 3	0001	52,00		
		0002	52,00		
	REZ BOITE 1	0001	358,00		
		0002	0,00		

Copropriétaire	Lots	Quotités		Signature
	2° BOITE 2, CAVE 5	0001	81,00	
		0002	69,00	
TOTAL QUOTITÉS		0001	1 000,00	
		0002	583,00	

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 8 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 889 parts.



PROCURATION

Je soussigné(e),
demeurant

possédant les lots suivants : 1° BOITE 3 (appartement) pour un total de 52,00 quotités.

Donne tout pouvoir à M. de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 22/02/2024 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "oui".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "contre".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "abstention".

Fait à :

Le 4/2/24

Le mandataire : ...

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)
-- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire :
-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

0007 - LE PRIEURE - RUE DU PRIEURÉ, 22
5530 GODINNE

Fait à : _____, le _____
Signature



SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20/02/2025 À 18:00

0007 - LE PRIEURE (0748.793.676)
RUE DU PRIEURÉ, 22
5530 GODINNE

Lieu de l'assemblée : Dans les bureaux du syndic
Rue de Liège , 2
5300 THON

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Immo-W srl, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

8 copropriétaires sur 9 totalisant 642,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Le double quorum en début de séance est celui repris sur la liste de présence ci-jointe. Ce double quorum peut être différent du double quorum repris ci-dessus en raison des arrivées tardives.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Monsieur

Majorité absolue	Oui	531,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	531,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE

Proposition de désigner le syndic

Majorité absolue	Oui	531,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	531,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DÉSIGNATION DE DEUX SCRUTATEURS

Mme _____ et Mr _____

Majorité absolue	Oui	531,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	531,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN CLÔTURÉ AU 31/12/2024

Les vérificateurs font rapport oralement. Le rapport écrit reste annexé au présent PV.

Arrivée de Mr _____ : +111 quotités

Majorité absolue	Oui	642,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	642,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU SYNDIC

Demandes de l'AG 2024 qui n'ont pas été réalisées

- néant
- flaque à la porte d'entrée : aucun problème d'étanchéité n'a été découvert, c'est l'évacuation d'eau qui est manquante. Il faudrait rediriger les eaux vers une DEP.

Travaux urgents réalisés :

- la centrale pour l'exutoire de fumée à du être remplacée : 1664.96 €

6. CONTRATS DE FOURNITURES EN COURS

L'ensemble des contrats sont sur le site internet de l'immeuble :

- entretien matériel incendie : BGS, 1 an tacite reconduction : date pivot : 08/06
- calorimètres et compteurs eau : TECHEM, 10 ans, date pivot : 01/10/21
- Assurance RC cdc : AG, 1 an tacite reconduction : date pivot : 31/12
- Assurance Immeuble : ALLIANZ, 1 an tacite reconduction : date pivot : 28/04
- Livraison mazout : MAZOUT.BE, 1 an tacite reconduction : date pivot : 15/11

7. CONTRAT : ENTRETIEN DES ABORDS

Proposition de continuer l'organisation actuelle

Mme dit que ce n'est pas fait régulièrement.

Il est décidé de faire une tournante entre les propriétaires, chacun s'occupera de l'entretien des abords durant un mois :

- avril : Mr
- mai : Mme
- juin : Mr
- Juillet : Mr
- août : Mr
- septembre : Mr
- octobre : Mr

Chaque propriétaire rappellera à son locataire que chacun est responsable de ses poubelles et doit veiller à les mettre à rue lui-même.(poubelle à puce+sacs PMC).

Majorité absolue	Oui	642,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	642,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. CONTRAT : NETTOYAGE DES COMMUNS

Proposition de continuer l'organisation actuelle : chacun son palier et l'escalier descendant. Le hall d'entrée est fait par les 3 résidents du 1er.

Majorité absolue	Oui	583,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	583,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DOSSIERS LITIGIEUX EN COURS

Il n'y en a pas.

10. SINISTRES EN COURS OU CLÔTURÉS

Il n'y en a pas. Pour rappel, c'est le syndic qui centralise le dossier sinistre à envoyer à la compagnie d'assurance.

11. INFORMATION : CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE COMMUNE

La dernière attestation de conformité électrique des communs date du 26/05/2021. Cette attestation reste valable jusqu'au 26/05/2046. Il faudra ensuite faire un contrôle de cette installation tous les 5 ans.

12. DEMANDE(S) OU OBSERVATION(S) RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES FORMULÉE(S) PAR 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 (ART. 3.89 §5 6°)

Aucune demande n'est parvenue.

13. DÉCHARGE ET QUITUS AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Il n'y a pas de conseil de copropriété

14. DÉCHARGE ET QUITUS AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Mme et Mr et Mr

Majorité absolue	Oui	642,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	642,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. DÉCHARGE ET QUITUS AU SYNDIC

Immo-W srl

Majorité absolue	Oui	642,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	642,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Décision : ne pas mettre de conseil de copropriété en place

Majorité absolue	Oui	642,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	642,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. ELECTION DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Mme , Mr , Mr

Majorité absolue	Oui	642,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	642,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. ELECTION DU SYNDIC

Proposition de reconduire le mandat du syndic Immo-W srl pour un an

Majorité absolue	Oui	642,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	642,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. TRAVAUX : MISE EN COULEUR DES COMMUNS

Point reporté de l'AG 2024 : modalité-budget-financement

report de ce point à l'AG 2026

Majorité des 2/3	Oui	583,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	583,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. TRAVAUX : MUR JARDIN COTE DROIT : REMPLACEMENT PAR T DE BETON

- Présentation devis HORIZON : 14.292,05 € HTVA, 17.293,38 € TVAC (sans habillage)
- mode de financement des travaux.

Décision : un mécanisme de monitoring de fissure va être placé par Mr . Lors de l'entretien des abords, le responsable enverra une photo du monitoring pour permettre de mesurer l'évolution de cette fissure. Le fonds de réserve va être étoffé en prévision de travaux sur ce mur.

Majorité des 2/3	Oui	642,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	642,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. CIRCUIT ELECTRIQUE APPT REZ BOITE 01 REPRIS SUR COMPTEUR COMMUN

Proposition de couper cette alimentation privée si l'appartement 01 n'apporte pas une solution à ce branchement.

Décision : Un courrier lui sera envoyé avec un délai pour donner accès à son appartement à un électricien. Les frais d'intervention de l'électricien (vérification + désactivation du circuit) sera réparti en 1000èmes..

Majorité absolue	Oui	642,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	642,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. ROI : MONTANT DE L'INDEMNITÉ D'EMMÉNAGEMENT/DÉMÉNAGEMENT

(point reporté de l'AG 2024). Ce point est lié à la remise en couleur des communs : report à l'AG 2025

Majorité des 2/3	Oui	642,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	642,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. CALENDRIER DES TRAVAUX À PRÉVOIR DANS LES PROCHAINES ANNÉES

- mur extérieur contour jardin : risque d'écroulement-> voir supra
- mur poubelle et accès cave ainsi que le muret à hauteur de la porte d'entrée : la peinture s'effrite. cela devrait faire partie d'un rafraîchissement
- rafraîchissement de l'entrée des caves: ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine AG. Mr _____ Mme _____ et Mr _____ vont faire un cahier des charges de manière à ce qu'un devis puisse être demandé en prévision de la prochaine AG.
- PEB de l'immeuble :
 - isolation et rafraîchissement des murs extérieurs en façade, pignon et mur accès cave
 - entretien des sous-toitures et pourtour terrasses (à faire en même temps que les façades sauf urgence)

24. FIXATION DU BUDGET ANNUEL 2025

Le budget 2025 est fixé à 16.500 €.

C'est sur base de ce budget que les provisions trimestrielles de charges sont calculées. Chaque propriétaire recevra une situation de son compte et sera chargé de :

1. régulariser son solde à payer
2. programmer le versement de sa provision trimestrielle de charges jusqu'à la prochaine AG qui fixera le nouveau montant de provision à payer
3. programmer le versement de son appel de fonds de réserve suivant le montant fixé au point 25, jusqu'à la prochaine AG qui fixera le nouveau montant trimestriel de fonds de réserve à verser.

Majorité absolue	Oui	642,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	642,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. FIXATION DU MONTANT DE L'APPEL DE FONDS DE RÉSERVE POUR L'ANNÉE 2025

Le syndic rappelle l'importance de constituer un fonds de réserve et de l'alimenter chaque année. La loi sur la copropriété reprend ce qui suit : art. 3.86, §3 "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 ordinaire de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire."

En 2024 : la décision suivante a été prise :

- Fonds de réserve en 583èmes : 0 €
- Fonds de réserve en 1000èmes : 3.000.€

En 2025 : les appels de fonds de réserve sont fixés à :

- Fonds de réserve en 583èmes : 0 €
- Fonds de réserve en 1000èmes : 6.000.€

Majorité absolue	Oui	642,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	642,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2026

2^e quinzaine de février : 19/02/2026 à 18h dans les bureaux du syndic.

Pour mémoire, tous les points que vous souhaitez voir mis à l'ordre du jour doivent parvenir, par écrit, au syndic, au moins 3 semaines avant le premier jour de la quinzaine, soit le 21 janvier au plus tard.

Majorité absolue	Oui	642,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	642,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. MODE DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : INFORMATION

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 15 jours au moins avant la date de l'assemblée.

Il y a actuellement encore un propriétaire qui se fait convoquer par recommandé

28. DIVERS (INFORMATIONS NE NÉCESSITANT PAS DE VOTE)

- Le décompte d'eau du rez de chaussée semble ne pas fonctionner. Il est demandé à Mme de faire des essais en faisant couler de l'eau dans son appartement.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h09. Le PV est relu et signé par les propriétaires encore présents en fin de séance.

SIGNATURE DU PRESIDENT :



SIGNATURE DU SECRETAIRE :



RAPPORT SUR LES COMPTES

Concerne Résidence LE PRIEURE, rue du Prieuré 22, 5530 GODINNE

Je soussigné, déclare avoir procédé à la vérification de la comptabilité de la copropriété susmentionnée et du bilan arrêté au **31/12/2024**, date de clôture de l'exercice comptable et ce pour la période allant :

du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Toutes les pièces justificatives correspondant aux sorties de fonds m'ont été présentées. Elles ont fait l'objet d'une vérification minutieuse de ma part et sont conformes aux extraits bancaires qui m'ont été présentés.

J'ai aussi examiné les rentrées de fonds et je peux dire que les appels de provisions et décomptes annuels ont été réglés tout à fait normalement par la majorité des copropriétaires. Néanmoins, un ou plusieurs propriétaires sont en retard de paiement et les actions suivantes ont été prises par le syndic (ex : remise du dossier à l'avocat, envoi de rappels/mise en demeure, mise en place d'un plan d'apurement) :

Rappel par mail

En conclusion, mes vérifications permettent de dire que la comptabilité de l'immeuble est tenue correctement.

Signature :

..... date : *13* / *02* / *2025*



SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 20/02/2025 À 18:00

FAIT LE : 20/02/2025
IMMEUBLE : 0007 - LE PRIEURE (0748.793.676)
RUE DU PRIEURÉ, 22
5530 GODINNE

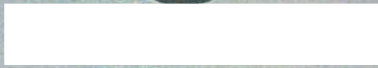
Copropriétaire	Lots	Quotités		Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration
Nombre total de copropriétaires : 9	3° BOITE 8, CAVE 2	0001	115,00		
		0002	99,00		
	2° BOITE 6	0001	68,00		
		0002	68,00		
	3° BOITE 7, CAVE 3	0001	111,00		
		0002	91,00		
	1° BOITE 5, CAVE 4	0001	81,00		
		0002	70,00		
	2° BOITE 9bis, 2° BOITE 9	0001	64,00		
		0002	64,00		
	1° BOITE 4	0001	70,00		
		0002	70,00		
	1° BOITE 3	0001	52,00		
		0002	52,00		
	REZ BOITE 1	0001	358,00		
		0002	0,00		

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 9				Clé	Total	Présent	Procuration
		2° BOITE 2, CAVE 5		0001	81,00		
				0002	69,00		
TOTAL QUOTITÉS				0001	1 000,00	10	
				0002	583,00		

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 7 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 531 parts.

Proximus

18:15



Message texte · RCS
Aujourd'hui 18:15

Par ce message je te donne
procuration pour ce qui me
concerne , merci beaucoup

L'expéditeur ne fait pas partie de vos contacts.

[Indésirable](#)



Message texte · RCS

PROCURATION

Je soussigné(e),

demeurant

possédant les lots suivants : 1° BOITE 4 (appartement) pour un total de 70,00 quotités.

Donne tout pouvoir à M de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 20/02/2025 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "oui".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "contre".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "abstention".

Fait à : .

Le 03/02/25

Le mandataire :

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)

-- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire :

-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

0007 - LE PRIEURE - RUE DU PRIEURÉ, 22
5530 GODINNE

Fait à : Bioul

, le 3 Février 2025

Signature



SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19/02/2026 À 18:00

0007 - LE PRIEURE (0748.793.676)
RUE DU PRIEURÉ, 22
5530 GODINNE

Lieu de l'assemblée : Dans les bureaux du syndic
Rue de Liège, 2
5300 THON

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Immo-W srl, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

7 copropriétaires sur 9 totalisant 837,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Le double quorum en début de séance est celui repris sur la liste de présence ci-jointe. Ce double quorum peut être différent du double quorum repris ci-dessus en raison des arrivées tardives.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Mr

Majorité absolue	Oui	756,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	756,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE

Proposition de désigner le syndic

Majorité absolue	Oui	756,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	756,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DÉSIGNATION DE DEUX SCRUTATEURS

Arrivée de Mme \ + 81 quotités

Monsieur

Monsieur

Majorité absolue	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN CLÔTURÉ AU 31/12/2025

Les vérificateurs font rapport oralement. Le rapport écrit reste annexé au présent PV.

Les vérificateurs proposent d'approuver les comptes et le bilan au 31/12/2025.

Les comptes sont approuvés mais la corrections suivante sera faite :

Le décompteur d'eau TECHEM de l'appartement rez semble ne jamais avoir été placé. Il y a toutefois un décompteur non techem. Mr : enverra les relevés à son entrée et à ce jour. Une correction sera introduite dans la compta 2026 : calcul de la consommation de l'appartement rez et remboursement proportionnel à la consommation d'eau 2025 aux autres appartements.

Mr s'engage à placer son compteur TECHEM aussi vite que possible et à envoyer le relevé du décompteur non TECHEM au syndic. Lors de son achat, ce décompteur indiquait 514 m³. Mr s'engage à vérifier que lorsqu'on tire de l'eau sur chaque point d'eau dans son appartement, la consommation est décomptée.

Majorité absolue	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU SYNDIC

Demandes de l'AG 2025 :

- monitoring des fissures du mur jardin côté droit : les mouvements se font en fonction de l'humidité du sol. La fissure ne semble pas évoluer de manière inquiétante
- circuit électrique rez : on attend action de l'appartement rez

Travaux urgents réalisés :

- mise en conformité citerne à mazout : 651.90 €
- remplacement circulateur chaudière : 1334.54 €
- remplacement vase d'expansion : 987.92 €

6. CONTRATS DE FOURNITURES EN COURS

L'ensemble des contrats sont sur le site internet de l'immeuble :

- entretien matériel incendie : BGS, 1 an tacite reconduction : date pivot : 08/06
- calorimètres et compteurs eau : TECHEM, 10 ans, date pivot : 01/10/21
- Assurance RC cdc : AG, 1 an tacite reconduction : date pivot : 31/12
- Assurance Immeuble : ALLIANZ, 1 an tacite reconduction : date pivot : 28/04
- Livraison mazout : MAZOUT.BE, 1 an tacite reconduction : date pivot : 15/11

7. CONTRAT : ENTRETIEN DES ABORDS

Proposition de continuer l'organisation actuelle

Il est décidé de faire une tournante entre les propriétaires, chacun s'occupera de l'entretien des abords durant un mois :

- avril : Mr
- mai : Mme
- juin : Mr
- Juillet : Mr
- août : Mr
- septembre : Mr
- octobre : Mr

Majorité absolue	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. CONTRAT : NETTOYAGE DES COMMUNS

Proposition de continuer l'organisation actuelle : chacun son palier et l'escalier descendant. Le hall d'entrée est fait par les 3 résidents du 1er.

Mr placera aux frais de la copropriété une réglette sur la porte du rez de chaussée.

Majorité absolue	Oui	440,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	440,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DOSSIERS LITIGIEUX EN COURS

Il n'y en a pas.

10. SINISTRES EN COURS OU CLÔTURÉS

Sinistre fuite WC rez : indemnisé : on attend copie des factures de l'appartement rez pour remboursement TVA.

11. INFORMATION : CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE COMMUNE

La dernière attestation de conformité électrique des communs date du 26/05/2021. Cette attestation reste valable jusqu'au 26/05/2046. Il faudra ensuite faire un contrôle de cette installation tous les 5 ans.

12. DEMANDE(S) OU OBSERVATION(S) RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES FORMULÉE(S) PAR 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 (ART. 3.89 §5 6°)

Aucune demande n'est parvenue.

13. DÉCHARGE ET QUITUS AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Il n'y a pas de conseil de copropriété

14. DÉCHARGE ET QUITUS AUX VÉRIFICATEURS AUX COMPTES

Mme , Mr , Mr

Majorité absolue	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. DÉCHARGE ET QUITUS AU SYNDIC

Immo-W srl

Majorité absolue	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Décision : ne pas mettre de conseil de copropriété en place

Majorité absolue	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. ELECTION DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Mme , Mr , Mr

Majorité absolue	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. ELECTION DU SYNDIC

Proposition de reconduire le mandat du syndic Immo-W srl pour un an

Majorité absolue	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. TRAVAUX : MISE EN COULEUR DES COMMUNS

Point reporté de l'AG 2025 : modalité-budget-financement

Proposition de reporter ce point à la prochaine AG

Majorité des 2/3	Oui	440,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	440,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. TRAVAUX : MUR JARDIN COTE DROIT

- résultat de la mesure de l'évolution de la fissure : cela bouge en fonction de l'humidité du sol
- mesures à prendre : aucune

Aucun vote n'est nécessaire sur ce point.

il faut rester attentif aux tuiles du couvre-mur : les propriétaires (guidés par Mr _____) s'organiseront entre eux pour refixer ce qui bouge

Majorité des 2/3	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. CIRCUIT ELECTRIQUE APPT REZ BOITE 01 REPRIS SUR COMPTEUR COMMUN

Point sur la situation : la situation est expliquée à Mr _____ qui va prendre les mesures utiles.

Majorité absolue	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. TRAVAUX : ISOLATION DES TUYAUX DE CHAUFFAGE EN CAVE

Suivant le devis de Mr _____ : 780 € HTVA, 826,80 € TVAC

Mode de financement des travaux : par le fonds de réserve

Majorité des 2/3	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. TRAVAUX : ISOLATION DES MURS EXTÉRIEURS DE L'IMMEUBLE

- Modalités d'organisation : choix d'un architecte pour :
 - établissement d'un cahier des charges complet
 - appel d'offres
 - suivi des travaux
- Modalités de financement de ces travaux :
 - appels de fonds de réserve
 - emprunt

Après discussion et au vu du résultat du vote ce point sera rediscuté à la prochaine AG

Majorité des 2/3	Oui	213,00	27,77 %
	Non	554,00	72,23 %
	Voix exprimées	767,00	-
	Abstentions	70,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

24. TRAVAUX : ISOLATION PLAFOND CAVE

Majorité des 2/3	Oui	358,00	46,68 %
	Non	409,00	53,32 %
	Voix exprimées	767,00	-
	Abstentions	70,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

25. TRAVAUX : RAFRAÎCHISSEMENT DE L'ENTRÉE DES CAVES

un rafraîchissement de l'ensemble des murs (+ nettoyage des sols) de l'espace intérieur des caves

Le cdc est chargé par l'AG 2025 de faire un cahier des charges et présenter un devis.

Ce point est lié à l'isolation extérieure report à l'AG 2027

Majorité des 2/3	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. ROI : MONTANT DE L'INDEMNITÉ D'EMMÉNAGEMENT/DÉMÉNAGEMENT

(point reporté de l'AG 2025)

point reporté à l'AG 2027

Majorité des 2/3	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. PROJET DE CLOTURE JARDIN DU REZ DE CHAUSSEE

A la demande de Mr :

Autorisation de clôturer notre jardin donnant sur le parking en utilisant des panneaux en bois de qualités pour garder l'aspect chaleureux et traditionnel de cet emplacement. Ce projet de clôture est dans le but de mettre un peu de discrétion et de garder l'intimité de notre foyer et la sécurité car on est exposé aux regards de tous les passants ainsi que les individus qui s'introduisent parfois dans notre espace privé (le jardin) pour demander des renseignements ou autres...cela fait très peur à mon épouse surtout si on est confronté à des gens bizarres

Mr demande à reporter ce point à la prochaine AG

Majorité des 2/3	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. CALENDRIER DES TRAVAUX À PRÉVOIR DANS LES PROCHAINES ANNÉES

- mur poubelle et accès cave ainsi que le muret à hauteur de la porte d'entrée : la peinture s'effrite. c
- rafraîchissement de l'entrée des caves:
- PEB de l'immeuble :
 - isolation et rafraîchissement des murs extérieurs en façade, pignon et mur accès cave
 - entretien des sous-toitures et pourtour terrasses (à faire en même temps que les façades sauf urgence)
- La chaudière est ancienne et à surveiller

29. FIXATION DU BUDGET ANNUEL 2026

Le budget 2026 est fixé à 17.000.€.

C'est sur base de ce budget que les provisions trimestrielles de charges sont calculées. Chaque propriétaire recevra une situation de son compte et sera chargé de :

1. régulariser son solde à payer
2. programmer le versement de sa provision trimestrielle de charges jusqu'à la prochaine AG qui fixera le nouveau montant de provision à payer
3. programmer le versement de son appel de fonds de réserve suivant le montant fixé au point 25, jusqu'à la prochaine AG qui fixera le nouveau montant trimestriel de fonds de réserve à verser.

Merci de bien utiliser le justificatif structuré à chaque versement !

Majorité absolue	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

30. FIXATION DU MONTANT DE L'APPEL DE FONDS DE RÉSERVE POUR L'ANNÉE 2026

Le syndic rappelle l'importance de constituer un fonds de réserve et de l'alimenter chaque année. La loi sur la copropriété reprend ce qui suit : art. 3.86, §3 "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 ordinaire de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire."

En 2025 : la décision suivante a été prise :

- Fonds de réserve en 583èmes : 0 €
- Fonds de réserve en 1000èmes : 6.000.€

Le montant du fonds de réserve en 1000èmes s'élève à 9.875,55 €. Le fonds de réserve en 583èmes : 4.530,04 €

En 2026: les appels de fonds de réserve sont fixés à :

- Fonds de réserve en 583èmes : 0 €
- Fonds de réserve en 1000èmes : 3.000.€

Majorité absolue	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

31. FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2027

2^e quinzaine de février : 25/02/2027 à 18h dans les bureaux du syndic.

Pour mémoire, tous les points que vous souhaitez voir mis à l'ordre du jour doivent parvenir, par écrit, au syndic, au moins 3 semaines avant le premier jour de la quinzaine, soit le 21 janvier au plus tard.

Majorité absolue	Oui	837,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	837,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

32. MODE DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : INFORMATION

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 15 jours au moins avant la date de l'assemblée.

Il y a actuellement encore un propriétaire qui se fait convoquer par recommandé : Mr

33. DIVERS (INFORMATIONS NE NÉCESSITANT PAS DE VOTE)

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h17. Le PV est relu et signé par les propriétaires encore présents en fin de séance.

SIGNATURE DU PRESIDENT :

SIGNATURE DU SECRETAIRE :

Vérification des comptes 2025 – 12 Février 2026
--

Présents : _____ , _____

Postes examinés et questions :

1. **Protection anti-incendie:** → RAS. Vérification exécutoire de fumée → le poste est en diminution.
2. **Travaux des communs:** Montant inférieur à l'année précédente. Peu de travaux exécutés en 2025 mais compensé par l'intervention de la mise en conformité de la chaudière Ainsi que deux réparations (vase d'expansion 200l et circulateur).
3. **Eau :** Montant élevé p/r à l'année passée. il est suggéré à chacun des propriétaires de vérifier leur consommation propre p/r à l'année précédente.
4. **Électricité Copropriété :** → OK Provision revu à la baisse : 36€/mois au lieu de 145€ Montant revu à la baisse en 2025 car remboursement du trop-perçu en 2024.
5. **Assurances :** RAS excepté l'intervention de l'assurance pour le problème de chasse du rez-de-chaussée (1730,80€ remis sur le compte de la copropriété).
6. **Frais d'administration syndic :** RAS
7. **Frais bancaires et charges des dettes :** RAS
8. **Nettoyage des communs :** RAS, passages réguliers contrôlés
9. **Compteurs et relevé des compteurs (Techem et copropriété) :** RAS
10. **Travaux de chauffage :** Contrôle et conformité de la citerne à Mazout mise à jour.
A vérifier...l'année de construction de la chaudière actuelle 1980 ? Ne faut-il pas penser à une chaudière à condensation ?
11. **Fuel (Mazout) :** 5000l/an. Consommation normale (voir plutôt basse) pour un immeuble à 9 appartements.
Concernant le PEB il semblerait qu'il soit partiel. Le PEB des communs est-il connu ?
12. **Vérification des extincteurs** → OK
13. **Frais privatifs :** RAS (petit retard du rez-de-chaussée + et du 1^{er} (Mr I _____))

En conclusion :

RAS au niveau de la gestion et des coûts pour les différents postes.

Autres questions :

Quid de l'isolation du bâtiment ? des plafonds des caves ?

Coût des intervenants (architecte, permis d'urbanisme, audit, ores....)

Prime de la région ?

Fond de réserve pour les futurs travaux extérieurs ? cage escalier ?



SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 19/02/2026 À 18:00

FAIT LE : 19/02/2026
IMMEUBLE : 0007 - LE PRIEURE (0748.793.676)
RUE DU PRIEURÉ, 22
5530 GODINNE

Copropriétaire	Lots	Quotités		Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration
Nombre total de copropriétaires : 9					
I	3° BOITE 8, CAVE 2	0001	115,00		
		0002	99,00		
I	REZ BOITE 1	0001	358,00		
		0002	0,00		
I	2° BOITE 6	0001	68,00		
		0002	68,00		
I	3° BOITE 7, CAVE 3	0001	111,00		
		0002	91,00		
I	1° BOITE 5, CAVE 4	0001	81,00		
		0002	70,00		
I	2° BOITE 9bis, 2° BOITE 9	0001	64,00		
		0002	64,00		
I	1° BOITE 4	0001	70,00		
		0002	70,00		
I	1° BOITE 3	0001	52,00		
		0002	52,00		

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 9		Clé	Total	Présent	Procuration		
1	2° BOITE 2, CAVE 5	0001	81,00				
		0002	69,00				
TOTAL QUOTITÉS		0001	1 000,00				
		0002	583,00				

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 6 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 756 parts.

PROCURATION

Je soussigné(e),

demeurant

possédant les lots suivants : 1^{er} BOITE 4 (appartement) pour un total de 70,00 quotités.

Donne tout pouvoir à M. de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 19/02/2026 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "oui".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "contre".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "abstention".

Fait à :

Le 18.02.2026

Le mandataire :

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)
-- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire :
-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

0007 - LE PRIEURÉ - RUE DU PRIEURÉ, 22
5530 GODINNE

Fait à : _____, le _____
Signature



SRL IMMO-W SRL
 RUE DE LIÈGE , 2
 5300 THON
 TÉL. +32 488 00 47 37
 syndic@immo-w.be
 Num. IPI : 104.940 et 505.685

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 31/12/2025

FAIT LE : 30/01/2026
 IMMEUBLE : 0007 - LE PRIEURE (0748.793.676)
 RUE DU PRIEURÉ, 22
 5530 GODINNE

Actif		Passif	
311 - Stocks clés	60,60	100 - Fonds de roulement général	5 000,00
312 - Stocks badges	64,60	160 - Fonds de réserve général (en 1000èmes)	9 841,16
410 - Copropriétaires	2 279,26	162 - Fonds de réserve en 583èmes	4 530,04
4100183	462,51	440 - Fournisseurs	-312,34
4100184	330,52	4400008 - COPROPRIETE	0,02
4100185	1 272,58	4400011 - SRL IMMO-W	-260,11
4100186	120,85	4400066 - AG ASSURANCE	-152,95
4100187	75,42	4400076 - ALLIANZ SA	-983,84
4100188	411,14	4400078 - ENGIE - ELECTRABEL ELECTRICITE	36,00
4100189	483,10	4400082 - SWDE	610,10
4100243	437,78	4400172 - TECHEM-CALORIBEL	438,43
4100357	-571,61	4400423 - CLEAN TAPIS	0,01
4100869	-743,03		
4991 - Arrondis débiteurs	0,07		
5501 - Compte vue réserve - BE60104388079970	14 371,20		
5511 - Compte vue roulement - BE25103071820282	2 283,13		
Total actif	19 058,86	Total passif	19 058,86

Objet: RE: Nos réf./Prieuré 22 - Vos réf./ LE PRIEURE - Demande de renseignements
Date: mercredi 8 avril 2026 à 9 h 36 min 13 s heure d'été d'Europe centrale
De: syndic
À: Cassandra Demuynck
Pièces jointes: C24D3609-6970-4B2B-9705-4135BFFFC7A.png, image.png

Réponse pour compromis suivant Art. 3.94 § 1er de la loi sur la copropriété en date du
 08/04/2026

IMMEUBLE CONCERNE : LE PRIEURE, Rue du Prieuré 22, 5530 GODINNE
 BCE n° : 0748.793.676

LOT(S) VENDU(S) : 2e étage : Appt 9bis (27/1000 èmes) et chambre 9 (37/1000 èmes)
 PROPRIETAIRES :

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous la réponse à votre courrier du **01/04/2026**

1. Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve

- Fonds de roulement :

Fonds de roulement total	Quotités du(des) lot(s) vendu(s)	Quotités totales	Quote-part du(des) lot(s) vendu(s)
5.000 €	64	1.000	320,00 €

Suivant l'article 3.94 §5 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.*

- Fonds de réserve général en 1.000èmes :

Fonds de réserve général en 1000èmes	Quotités du(des) lot(s) vendu(s)	Quotités totales	Quote-part du(des) lot(s) vendu(s)
11.375,55 €	64	1.000	728,04 €

Suivant l'article 3.94§5 1° : *sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la*

propriété de l'association.

- Fonds de réserve hors rez :

Fonds de réserve en 583èmes	Quotités du(des) lot(s) vendu(s)	Quotités totales	Quote-part du(des) lot(s) vendu(s)
4.530,04 €	64	583	497,29 €

Suivant l'article 3.94§5 1° : *sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.*

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 paragraphe et paragraphe 2 :

- Arriérés de charges à ce jour : 675,76 €.
- Frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires : 0,00 €
- Frais de transmission des informations Art. 3.94 § 1er : 90 €
- Frais de transmission des informations Art. 3.94 § 2 : 0 €

Soit un total de 865,76 €. Nous vous demandons de retenir ce montant sur le produit de la vente pour rembourser l'ACP (compte n° BE25 1030 7182 0282). Il y a lieu de demander une actualisation de ce montant au moment de la vente si elle est éloignée de ce jour.

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 :

Voir dernier PV de l'AG ordinaire (19/02/2026) sur le site internet : appel de fonds de réserve de 3.000 € pour l'année en 4 appels trimestriels.

4. Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et les montant en jeu :

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

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 :

Voir sur le site internet (accès ci-dessous).

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

Voir le bilan au 31/12/2025 (joint au dernier PV d'AG).

En outre, voici quelques informations complémentaires utiles à la vente :

Assemblée générale :

L'assemblée générale de l'immeuble se tient la deuxième quinzaine du mois de février. La prochaine AG ORDINAIRE se tiendra **le 25/02/2027 à 18h.**

Exercice comptable de la copropriété :

L'immeuble fonctionne en charges annuelles. Les propriétaires versent spontanément les provisions TRIMESTRIELLES de charges déterminées en AG. L'année comptable se clôture au 31/12; Provision trimestrielle de charges pour ce lot: 389,88 € (appel de fonds de réserve non compris).

Règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur :

Nous vous remercions d'attirer l'attention des acheteurs sur le contenu de ces documents qui précisent leur participation dans les charges de l'immeuble ainsi que les contraintes liées à la vie en copropriété dont, entre autres, les modalités pour les travaux, les coloris de tenture, les emménagements/déménagements, ...

Dossier d'Intervention Ulérieur pour les Communs

Il existe un DIU pour les communs du bâtiment. Il est consultable au bureau du syndic

Citerne à mazout :

Il y a une citerne à mazout dans l'immeuble: attestation et permis sur le site de l'immeuble

PEB commun :

Sur le site internet de l'immeuble.