

ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE

« RÉSIDENCE HENIN »

**ayant son siège social à
5590 CINEY, rue du Centre 62**

Statuts coordonnés.

REMARQUES PRÉLIMINAIRES :

- I. La Loi du 2 juin 2010 a modifié les articles 577-3 à 577-14 du Code Civil.
Son but est de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.
Elle impose dès lors la coordination des statuts de l'immeuble en un document reprenant l'Acte de Base qui n'est nullement modifié par la présente coordination et, ci-après, reproduit tel quel.

- II. Les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil sont impératifs.
En conséquence, ils s'imposent au Règlement de Copropriété et au Règlement d'Ordre Intérieur en telle sorte que si des dispositions de ceux-ci sont contraires aux dits articles, seuls ces derniers seront d'application.
De même, si le Règlement de Copropriété et/ou le Règlement d'Ordre Intérieur sont/est muet(s) par rapport à une disposition légale, cette dernière s'imposera.
Cependant, si certaines dispositions du Règlement de Copropriété et/ou du Règlement d'Ordre Intérieur sont/est plus strict(s) que la disposition légale, ils s'imposeront à la Loi et à son interprétation.

- III. Pour tout ce qui n'est pas exprimé en le Règlement de Copropriété ou le Règlement d'Ordre Intérieur, il est renvoyé aux dispositions des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

TABLE DES MATIÈRES.

TITRE 1 : Acte de Base.....	4
Chapitre 1 : Acte de Base proprement dit.....	4
Chapitre 2 : Annexe 1 : Les plans.....	7
Chapitre 3 : Annexe 2 : Description des travaux et matériaux.....	14
TITRE 2 : Règlement général de Copropriété de l'immeuble « Résidence HENIN ».....	22
Chapitre 1 : Exposé général.....	22
Chapitre 2 : Description de l'indivision de l'immeuble.....	22
Chapitre 3 : Eléments privatifs et éléments communs de l'immeuble.....	24
Chapitre 4 : Répartition des quotités indivises des parties du bâtiment destinées à l'usage commun entre les diverses parties de l'immeuble.....	25
Chapitre 5 : Droits et obligations des copropriétaires quant aux éléments privatifs et aux éléments communs.....	27
Chapitre 6 : Service et administration de l'immeuble.....	31
Chapitre 7 : Généralités.....	41
Chapitre 8 : Assurances.....	43
Chapitre 9 : Dispositions diverses.....	46
Chapitre 10 : Renvoi au Code Civil.....	48
TITRE 3 : Règlement d'Ordre Intérieur.....	49
Section I : Le Règlement d'Ordre Intérieur.....	49
Section II : Aspect extérieur de l'immeuble.....	50
Section III : Occupation des parties communes.....	51
Section IV : Tranquillité de l'immeuble.....	52
Section V : Ascenseurs.....	53
Section VI : Dispositions générales.....	54

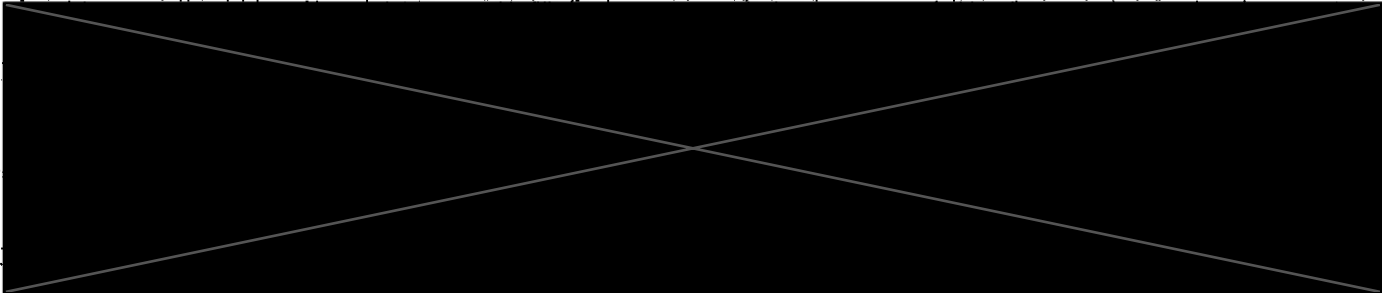
TITRE 1 :
ACTE DE BASE.

L'Acte de Base non modifié par la présente coordination est purement et simplement reproduit ci-après.

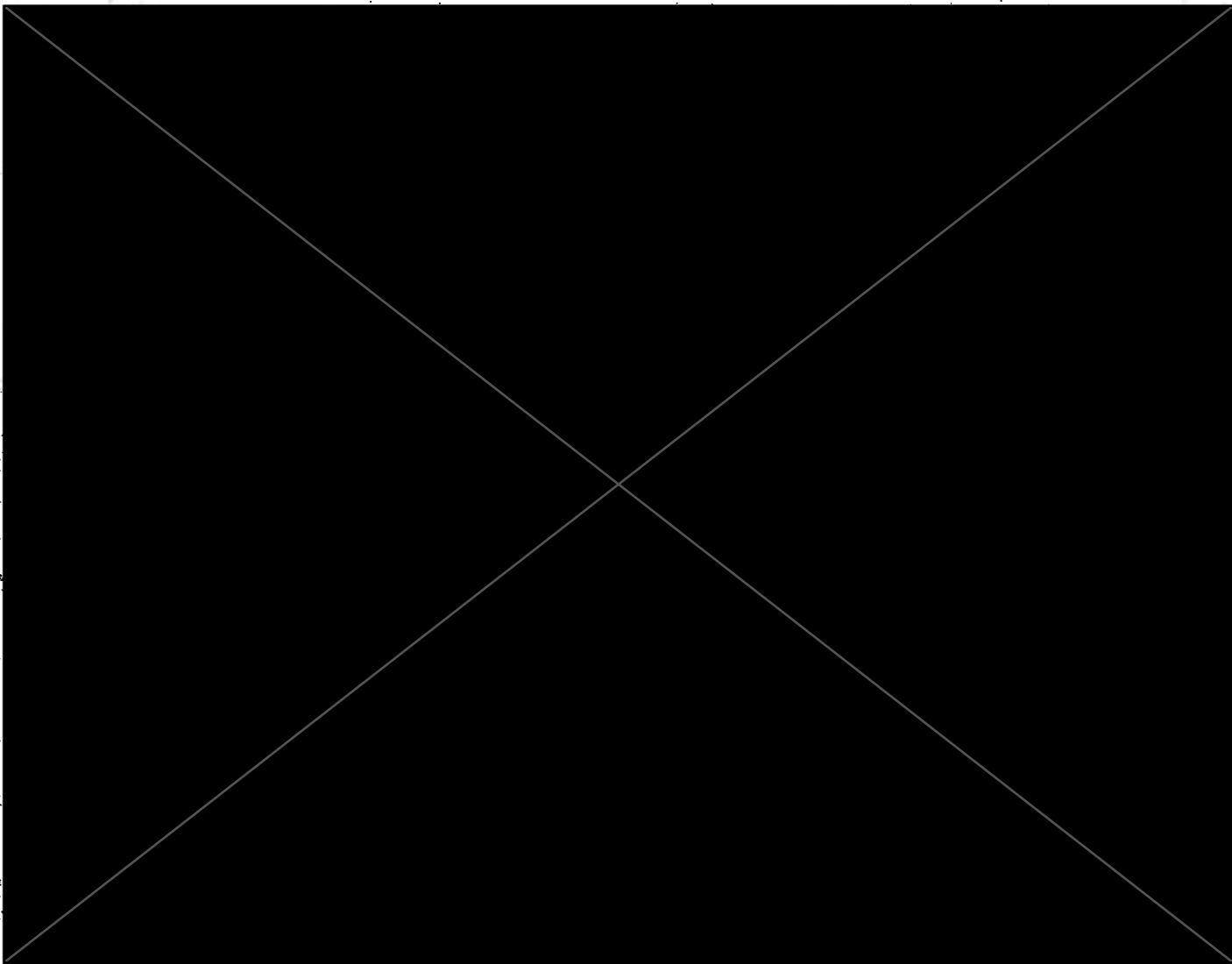
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-NEUF

Le quinze avril,
Devant Maîtres *Leon SPINETTE* et *Jacques TOUSSAINT*,
Notaires résidant à Ciney, substituant leur confrère, Me Charles
SIMON, Notaire résidant à Arlon, légalement empêché.

A COMPARU :

A large rectangular area that has been completely redacted with a solid black fill. It is crossed with a large 'X' formed by two thin diagonal lines.

ORIGINE DE PROPRIETE :

A very large rectangular area that has been completely redacted with a solid black fill. It is crossed with a large 'X' formed by two thin diagonal lines.

de répartition des quotités dans les parties communes.

QUATRIEMEMENT : Les règlements particuliers.

CINQUIEMEMENT : Le cahier contenant les conditions générales de vente. Ces documents forment ensemble un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur", par les comparants et revêtus de la mention annexe par les notaires soussignés, ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

RESERVE DE MITOYENNETE :

Le vendeur comparant se réserve le droit réel de mitoyenneté sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes.

Cette clause réserve au vendeur seul, à son profit exclusif l'indemnité qui serait due par le constructeur qui pourrait faire usage de ces murs.

Mais cette réserve n'engendre pour le vendeur aucune obligation vis-à-vis des copropriétaires, ni aucune responsabilité quelconque; ces derniers s'obligent, si besoin, d'intervenir à tous actes où leur concours serait requis.

RECEPTION :

Les appartements, magasins et studios devront être réceptionnés avant l'entrée en jouissance par l'acquéreur. Toute occupation avant cette formalité sera considérée comme valant réception définitive vis-à-vis du constructeur, et ce conformément à la loi en la matière.

CONSTITUTIONS DE SERVITUDES :

Pour autant que de besoin, il est constitué gratuitement et à perpétuité une servitude générale de passage au profit de la cabine de haute tension et au profit du service général de l'immeuble.

ANTENNES :

L'immeuble sera pourvu d'antennes communes de télévision et de radio ; en conséquence, aucune antenne particulière ne pourra être installée.

L'entretien des antennes communes sera à charge, par parts égales, des copropriétaires usagers.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par Monsieur Simon, en son domicile à Ciney.

4

TRANSCRIPTION :

Une expédition des présentes sera transcrite au Bureau des Hypothèques de Dinant, préalablement à toute transcription de vente.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL :

Le comparant est inscrit et immatriculé aux registres de l'état civil de sa commune sous les prénoms et nom, lieu et date de naissance ci-devant renseignés, ainsi certifié par Nous, Notaires, au vu de son extrait authentique des actes de l'état civil.

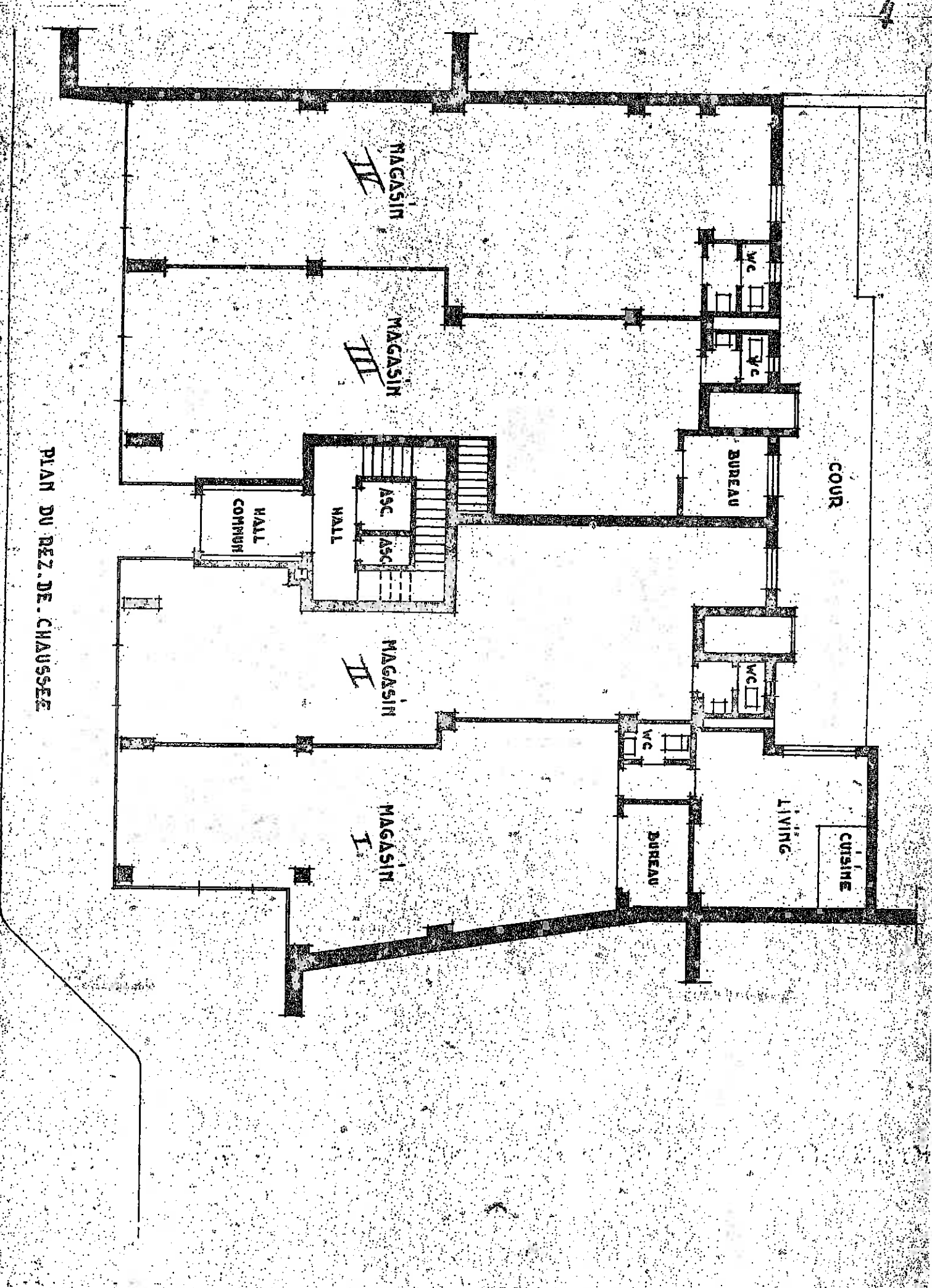
Dont acte :

Fait et passé à Ciney

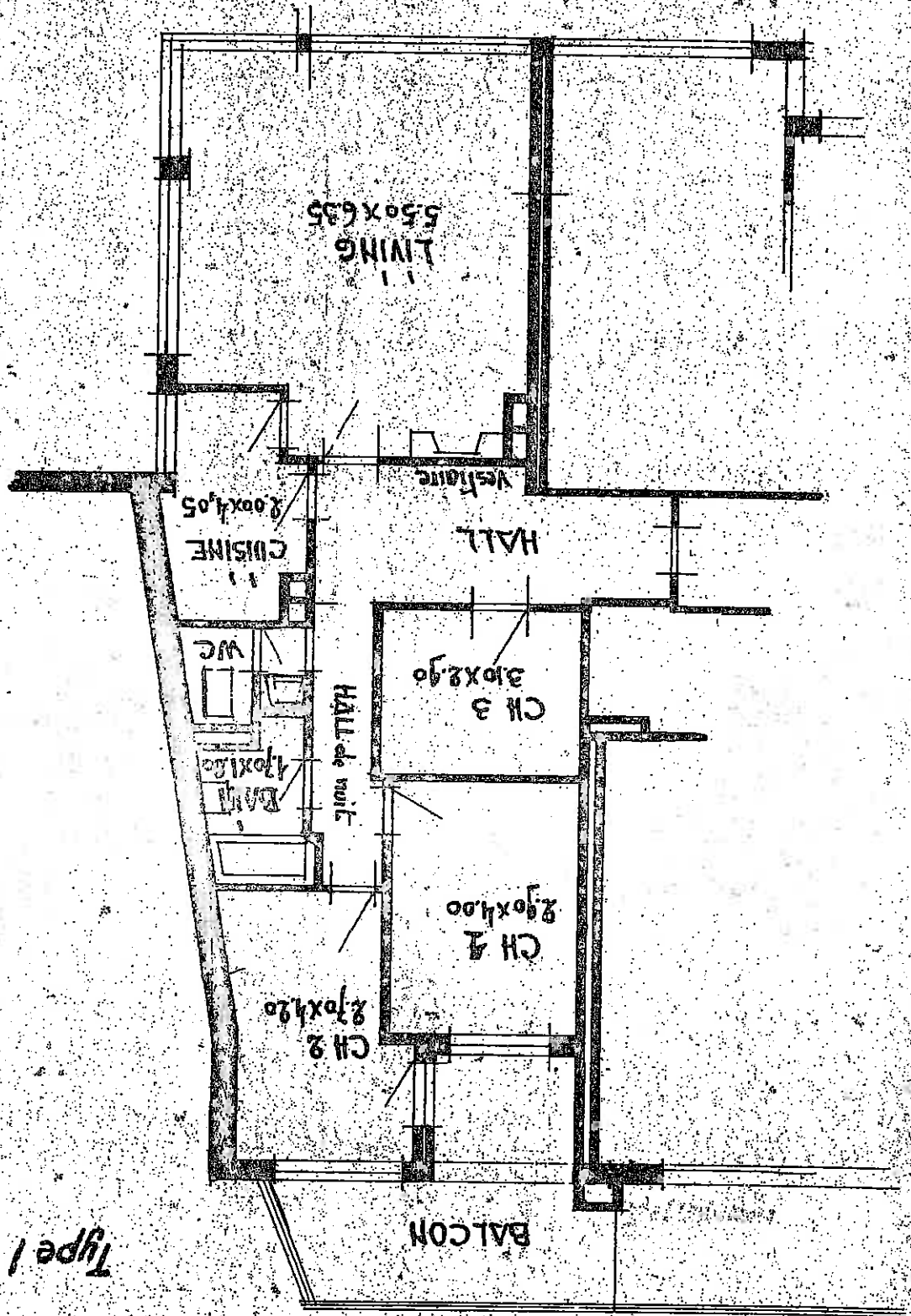
Date que dessus.

Et que le comparant a signé avec Nous, Notaires, après lecture faite.

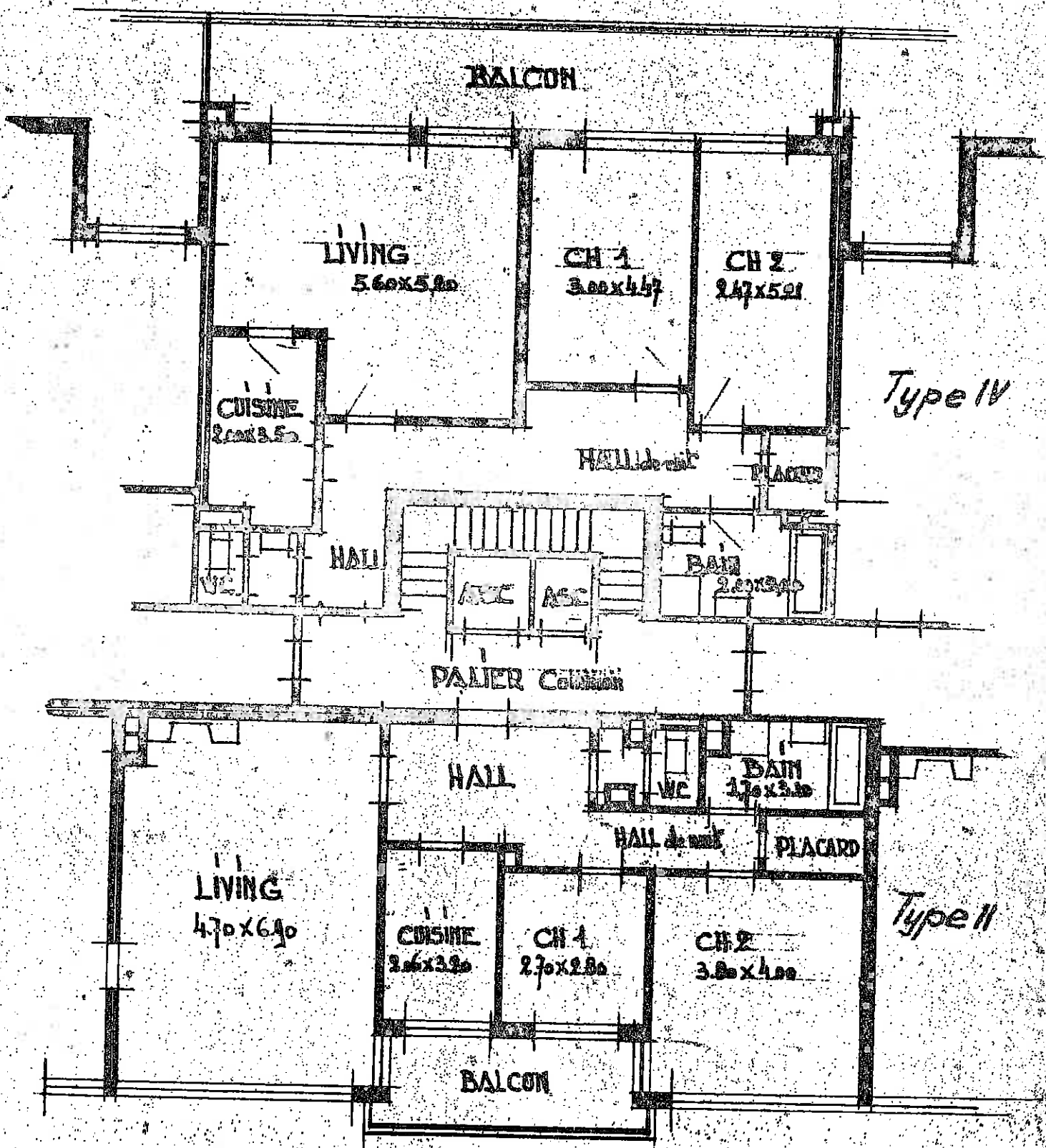
ANNEXE I



PLAN DU REZ. DE. CHAUSSEE



Type 1



20.20

59
 47
 106

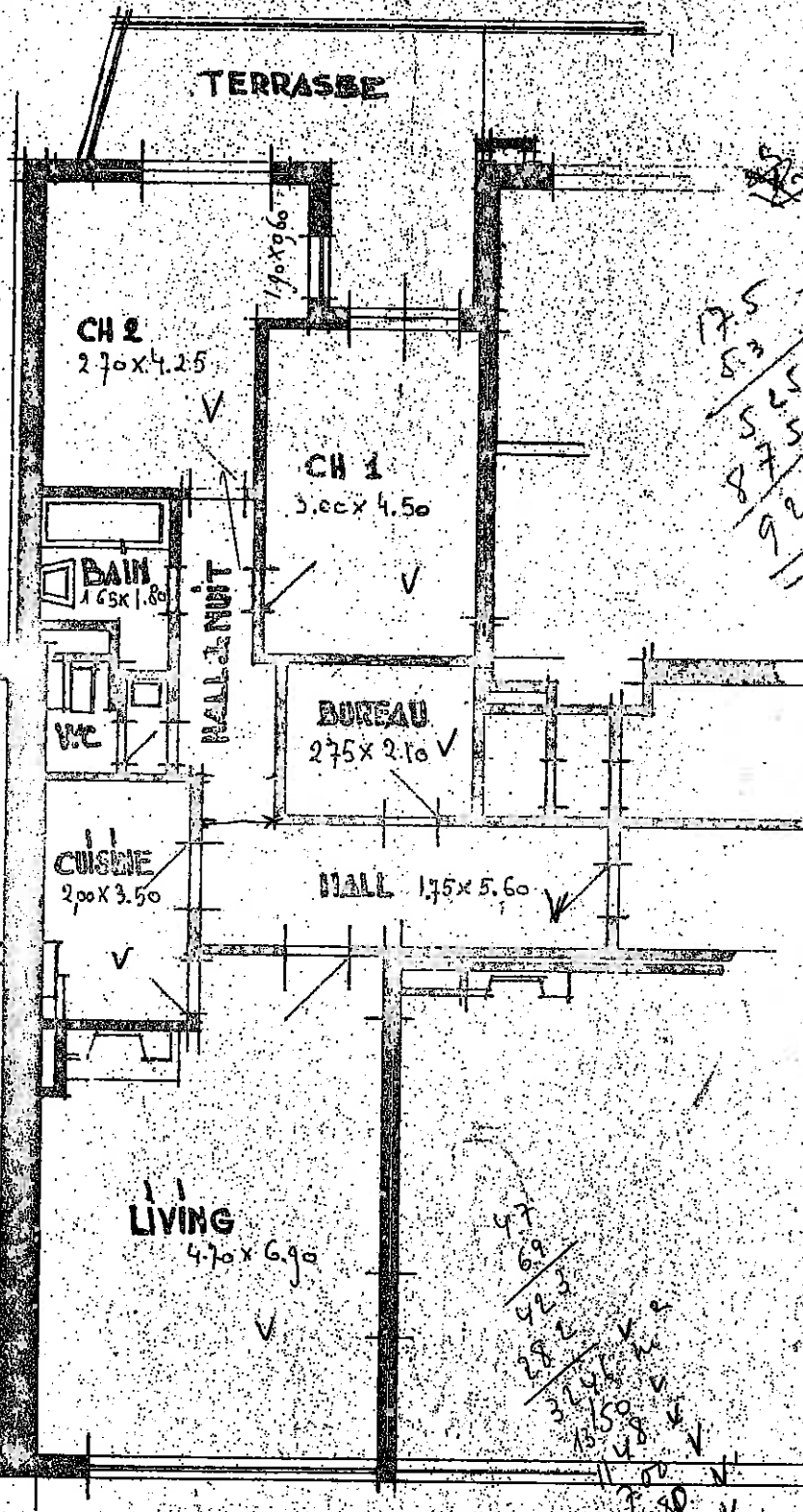
8
 540
 16.90
 820

475
 1220
 11470
 3675
 3820
 420
 680

13mm
 15.5
 19.5

10

84.50
 38.22
 122.72



17.5
 5.3
 87.5
 92.75

Type III

126
 820
 120 m²

428
 270
 2978
 850
 11475

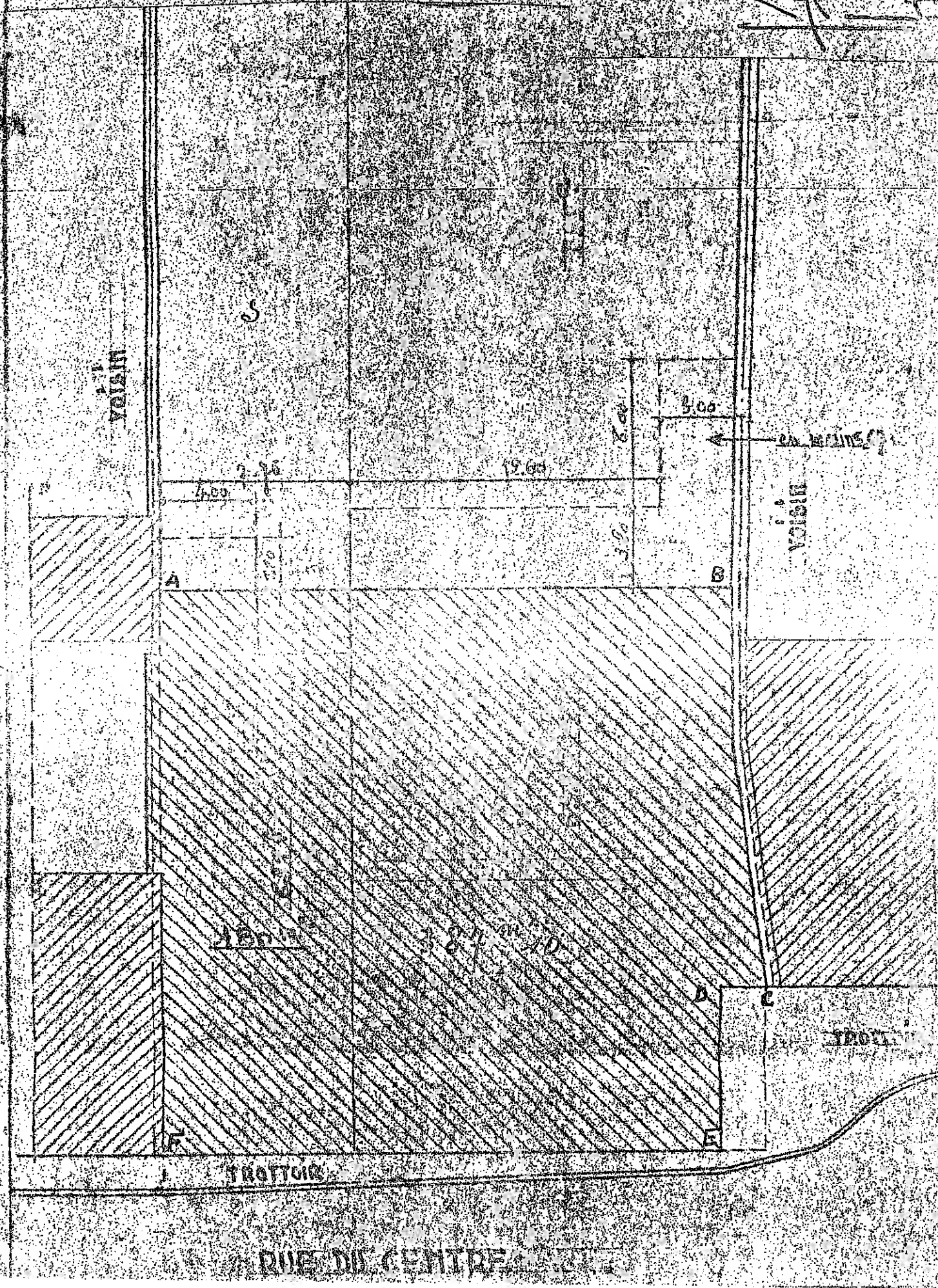
175
 56
 1050
 825
 980

47
 6.9
 52.5
 282
 3145
 1350
 485
 200
 1980
 177

920
 1080

PLAN D'IMPLANTATION DE L'IMMEUBLE HENRI D'INEY

Cité de la République
L'Arrière



VOISIN

VOISIN

A

B

F

D

C

E

TROTTOIR

TROTTOIR

RUE DE CENTRE

ANNEXE II

DESCRIPTION DES TRAVAUX ET MATERIAUX :

A) GROS OEUVRES :

DEMOLITION : étançonnement, placement de la palissade, évacuation des déblais.

TERRASSEMENT : comprenant l'ensemble des travaux nécessaires à l'exécution des fondations, caves, égouts, remblais nécessaires et évacuation des déblais.

FONDATIONS ET BETON ARME : Le calcul et les plans en sont établis par un Ingénieur en constructions civiles, qui est aussi chargé des études de bétons.

MAÇONNERIES : En cave, murs extérieurs contre terres exécutés en blocs de béton isolés contre l'humidité, assentionnelle au moyen de bandes de roofing trois plis. Murs et fondations de l'ascenseur en béton armé.

En élévation, murs portants en briques du pays et les cloisons de séparation en blocs ou en briques avec resserrage supérieur contre les hourdis.

ISOLATION ACOUSTIQUE ET THERMIQUE :

a) les murs extérieurs sont doubles avec un isolant de cm de entre les murs.

b) Isolation intérieure horizontale : entre les étages, couche continue, sous les pavements, d'un matériau isolant d'un centimètre d'épaisseur soit en laine de verre, en liège ou autre matériau isolant sur lequel sera posée une dalle flottante isolée du hourdis. Les pavements ou parquets seront placés sur cette dalle.

c) Isolation intérieure verticale. Cloisons intérieures construites en blocs YFONG ou SIPONEX plafonnés sur toutes les faces visibles. Murs séparatifs entre appartements constitués d'une cloison double d'une épaisseur totale de 20 cm avec laine de roche intercalaire. Les murs séparatifs entre les appartements seront isolés de hourdis par une feuille de roofing.

CONDUITS DE FUMEE : Construits en éléments préfabriqués SCHNUNT.

Chaque appartement aura un conduit de cheminée.

Ventilation des cuisines, salles de bains, toilettes assurées par une cheminée d'aspiration SCHNUNT.

ETANCHEITE : L'étanchéité des toitures, terrasses en béton est assurée par un revêtement asphaltique étendu sur une épaisseur convenable de matériaux isolants.

FACADE PRINCIPALE : Rez de chaussée : en schiste ardoisier et pierre blanche pour le porche d'entrée. Les étages 1, 2, 3 et 4, pierre blanche et briques émaillées bleu. Le 5^e étage en briques naturelles rejointoyées. Les corniches et balcons en béton seront peints. Les garde-corps des balcons seront en éloxé blanc.

FACADE ARRIERE : Maçonnerie en briques rejointoyées. Balcons en béton armé carrelé. Echelles de secours en métal inoxydable.

DIVERS : Les parties communes privatives comprennent :

Le réseau d'égouts avec tous les accessoires sterput et chambre de visite raccordé au réseau public, suivant les règlements en vigueur. Le raccordement des appartements et studios à l'électricité et eau. Le raccordement aux évacuations sanitaires et eaux usées.

- Les conduits de vide poubelles SCHUNT avec vidoir breveté.
- Un tubage spécial pour antenne T.V
- Un tubage spécial pour le téléphone de la régie des T.T.

B) DESCRIPTIONS PARTICULIERES :

1) Installation électrique : L'installation électrique a été conçue pour obtenir le brevet de la maison toute électrique.

- Subdivisions : Force chauffage
- Éclairage et force motrice des communs
- Éclairage et force motrice des privatifs.
- Parlophones, ouvre porte, sonnerie.
- Téléphone ville, prises T.V
- Prise de terre et parafoudre

a) Compteurs généraux et privatifs : Les compteurs généraux et privatifs sont fournis par la Société distributrice d'énergie électrique à charge des propriétaires.

détail : Un compteur privatif jour et nuit par appartement.
Un compteur force motrice pour ascenseurs et communs.

b) installation proprement dite :
Tout le matériel mis en oeuvre doit être agréé par la régie distributrice d'énergie électrique : cette dernière fera elle-même la réception des diverses installations et ce à la demande des propriétaires avant la prise en possession des parties privatives. Le courant ne sera fourni qu'à partir de la réception susdite. L'installation est réalisée en tube d'acier ou de plastique encasté dans les murs.

En cave, l'installation d'une cabine, force motrice, chauffage et éclairage 220V avec matériel semi étanche, armatures et interrupteurs conformes aux règlements.

La cave destinée à chaque appartement sera raccordée directement au compteur de cet appartement. L'alumage sera assuré par un contact s'enclanchant à l'ouverture de la porte.

Il est prévu depuis les compteurs jusqu'à l'emplacement des cuisinières dans les cuisines le tubage nécessaire pour l'arrivée du courant triphasé. Le propriétaire désireux de placer une cuisinière électrique plus importante que celle prévue aura donc toute facilité pour effectuer le raccordement.

-L'éclairage de la cage d'escalier sera commandé par minuterie à durée réglable.

Toutes les parties communes sont équipées d'office d'armatures et sont raccordées aux compteurs spéciaux communs, les consommations et entretien seront portés en frais communs.

Tous les points lumineux privatifs sont à bout de fil avec crochet de suspension, exceptés les caves qui auront un socket.

Les interrupteurs et prises de courant sont de teinte ivoire.

Les prises de courant sont munies d'un disque de sureté rotatif.

ANTENNE : Le constructeur prévoira le raccordement de chaque appartement à une antenne commune située sur le bâtiment où le raccordement de chaque appartement à la T.V. distribution Coditel, s'il estime après essai que cette solution est meilleure.

SONNERIES ET PARLOPHONES : Chaque appartement possède son appareil d'ouvre porte électrique et sa sonnerie raccordée à la porte d'entrée principale intérieure et à la porte d'entrée de l'appartement. Le poste téléphonique est du type mural.

Les plaques du parlophone et des sonneries sont placées dans le premier hall public.

c) Installation privative : par appartement à deux chambres

Hall : un point lumineux plus une prise de courant
un tube arrivées téléphone
un poste parlophone
une sonnerie

Cuisine : un point lumineux
une prise de courant ordinaire
deux prises industrielles avec terre, frigo et cuisinière

Living : un point lumineux à deux allumages
trois prises de courant
une prise spéciale pour antenne T.V.

Bains : un point lumineux, lavabo
deux prises de courant

Chambre à coucher : un point lumineux à 2 directions avec tirette de lit pour chaque chambre
avec 2 prises de courant pour lampe de chevet dans la petite chambre
avec 3 prises de courant dans la grande chambre et un point lumineux.

Studios

Hall : un point lumineux plus une prise
Chambre : 3 prises de courant et un point lumineux
Bains : un point lumineux deux prises de courant

FORCE MOTRICE ET DIVERS : Une colonne d'alimentation montée jusqu'au tableau de la cabine d'ascenseur pour le fonctionnement de l'appareillage et pour l'éclairage de la cabine et de la salle des machines.

Une colonne d'alimentation jusqu'à la chaudière pour l'appareillage général et des moteurs y installés.

II. PLAFONNAGES :

Tous les murs et plafonds du rez de chaussée et des étages sont plafonnés.
Les coins des baies seront garnis d'équerres en fer galvanisé.

III. REVETEMENTS MURAUX :

Cuisine, salle de bain et W.C faïence 15/15 au choix suivant échantillons avec bord supérieur arrondi, environ 1,40 m au dessus du pavement.
La baignoire est renfermée par un revêtement de faïence. Porte-savon encastré.
A la demande de l'acheteur, les autres teintes ou les autres choix que les échantillons fournis peuvent être sujets à un supplément W.C porte rouleau.

IV. INSTALLATION SANITAIRE ET PLOMBERIE :

L'installation est exécutée conformément aux exigences de l'hygiène moderne avec système de ventilation principale, ventilation secondaire anti-désyphonnant. Les matériaux et la section des tuyauteries ont été déterminés en fonction de leur service (plomb,

fer galvanisé, cuivre).

Chaque appartement est muni des appareils suivants placés et raccordés, en état parfait de fonctionnement.

Un évier en acier inoxydable avec double cuvette et égouttoir complet avec trop plein, crépine et bouchon pour les appartements et à simple cuvette pour les flats.

Distribution d'eau chaude et eau froide par robinet bec de canne.

Une baignoire émaillée blanc du type encastrée avec trop plein, crépine et bouchon, y compris son revêtement.

Un robinet mélangeur chromé eau chaude, eau froide avec pomme douche à main, avec tuyau flexible.

Un lavabo en porcelaine vitrifiée, complet avec robinetterie double, glace à bords rodés, crépine, bouchon et syphon chromé anti-vidé.

Un porte essuie fixé près du lavabo.

Une douche pour les flats avec robinet mélangeur chromé.

Un bidet complet en porcelaine vitrifiée, robinetterie double, crépine et bouchon (sauf pour les flats).

Au W.C Un vase de W.C en porcelaine vitrifiée avec chasse basse avec double couvercle en bakélite noire.

Un lavabo avec robinet chromé d'eau froide.

Conduite d'eau chaude et eau froide en fer galvanisé.

Conduite d'évacuation (décharge) des appareils en plomb ou cuivre

EAU FROIDE ET CHAUDE: Chaque appartement est alimenté en eau froide à partir d'un compteur particulier, purgeur et vanne sur la

conduite mère juste avant le compteur. A partir de cette vanne

jusqu'au compteur général toute l'installation est commune.

Distribution d'eau chaude individuelle par appartement par Boiler

Electrique à accumulation capacitance 150 litres pour les appartements et 80 litres pour les studios.

V. CHAUFFAGE :

Le chauffage suivant le système électrique intégral, entièrement individualisé pour chaque appartement et pour chacune de ses pièces.

VI. REVETEMENTS DES SOLS :

- A° Living, chambres, hall de nuit et de jour: tapis plain
- B° Cuisine, salle de bain, lave main et W.C: dalles de granitos posées avec joints soudés.
- C° Halls communs, escaliers et paliers en granitos
- D° Hall d'entrée commun : en marbre
- E° Magasins: pavement en Seil norvégien antidérapant ou autre
- F° Caves et trottoirs: dallés d'usines 30/30
- G° Balcons: carrelage sur béton

VII. MENUISERIES EXTERIEURES :

Chassis pivotant, ouvrant ou fixe en ELOXE avec rejet d'eau, coupe vent métallique à la base.

Chassis vitrines et portes magasin aussi en aluminium ELOXE

VIII. DIVERS : Poutrelles de démenagement prévue en toiture.

IX. MENUISERIES INTERIEURES :

Portes intérieures à vernir, en acajou sapelli tranché et à couvrir champs.

Chambranles et ébrasements à peindre.

Les portes des caves à peindre et montées sur dormants.

Les portes coupe feu conforme aux prescriptions imposées par le service incendie.

Marbrerie : Les tablettes de fenêtre en marbre.

X. QUINCAILLERIE :

Fenêtres munies de crémones à poignées en métal éloxé mat.

Portes intérieures suspendues sur charnières à boules démontables munies de serrures et garnies de clenches en métal éloxé mat.

Portes d'entrée d'appartements munies de serrures de sûreté à cylindre et balancier, une demi-croix à l'intérieur et une boule en métal bronzé à l'extérieur.

Portes de caves garnies de serrures ordinaires appliquées.

Les ensembles boîtes aux lettres en aluminium.

XI. EQUIPEMENT DE CUISINE :

Outre l'équipement électrique, les cuisines sont équipées d'un ensemble meuble incorporé, évier, plaque (cuisinière électrique) et une table de travail.

D'un ensemble meuble à suspendre avec trois portes et une planche intérieure pour les flats.

Ces meubles sont d'un type courant conçus pour s'assortir et se compléter facilement.

XII. CHEMINÉE DECORATIVE :

Chaque living des appartements à deux chambres est garni d'une cheminée à feu ouvert en pierre de France et d'une valeur marchande de douze mille francs. Pas de cheminée dans les flats.

XIII. PEINTURES ET REVETEMENTS :

EXTERIEUR : Les dessous de balcons, les linteaux en béton apparents les corniches seront revêtus de deux couches de peinture latex de première qualité, de même que les escaliers de secours.

VITRERIE : Toutes les baies des appartements sont munies de vitrages doubles isolants thermiques acoustiques.

Les vitrines des magasins seront en glaces de six millimètres d'épaisseur minimum.

INTERIEUR : Les faces communes des portes d'entrée d'appartements recevront une couche de bouche poree et deux couches de vernis; les chambranles et ébrasements seront peints en trois couches, la dernière en émail satiné.

Les faces communes des portes de cave et de grenier seront peintes avec deux couches de peinture à l'huile.

Les halls communs du rez de chaussée et les paliers d'appartements ainsi que les cages d'escaliers seront revêtus de deux couches de peinture au latex de première qualité.

N.B : Les peintures intérieures des appartements incombent au propriétaire.

XIV. ASCENSEURS :

Chaque palier est desservi par deux ascenseurs depuis le sous sol jusqu'au 5° étage.
 Fabrication de première qualité avec matériel et appareillage fournis et garantis par la firme Westinghouse.
 Le montage et la mise en service sont assurés par des spécialistes de la marque.
 Les machineries sont isolées des hourdis de la terrasse par une dalle flottante.
 Les tableaux de commande se trouvent dans la salle des machines placé au niveau des toitures terrasses.
 Cabine, avec éclairage. Portes avec chambranles métalliques.
 Les dispositifs de sécurité sont conformes en tous points avec les règlements.
 La cabine ne sera pas desservie par l'ascenseur. Le dernier arrêt se faisant à l'étage précédent.
 L'abonnement au service d'entretien est charge commune.

XV. NETTOYAGE :

Avant la mise à disposition des appartements, il est prévu un nettoyage des locaux comprenant entre autres ;
 - l'évacuation des décombres, déchets de toute nature et un dépoussiérage des locaux ;
 - un lavage à l'eau de tous les appareils sanitaires, carrelages.

XVI. RECEPTION :

La réception provisoire des parties privatives se fera en présence de l'acquéreur.
 La réception deviendra définitive dès l'achèvement des travaux restant à effectuer lors de la réception provisoire et avant la prise en possession des parties privatives, ou au plus tard un mois après l'achèvement des travaux susdits en cas de non occupation.
 La réception des parties communes sera faite par l'architecte en présence du constructeur ou de son délégué, ainsi qu'un délégué des copropriétaires, s'ils le jugent utile.
 N.B. Ne sont pas considérés comme vices ou défauts de constructions les fendilles dues aux retraites des matériaux, à la mise sous charge des bâtiments et locaux ou aux tassements inégaux.

XVII. DELAIS D'ACHEVEMENT :

Les travaux seront menés avec toute la diligence et la célérité possible, néanmoins, le vendeur ne peut absolument pas s'engager pour une date et ne peut être tenu responsable en quoi que ce soit pour les retards qui ne pourraient être qu'indépendants de sa volonté. Il est bien entendu que tous les paiements devront être effectués avant de pouvoir prendre possession de l'appartement.

XVIII. MODIFICATIONS ET SUPPLEMENTS :

Chaque acquéreur a la possibilité d'apporter des modifications et des suppléments à la disposition intérieure de son appartement pour autant que les conditions techniques le permettent, à savoir : colonne en S.A., murs portants, poutres, chutes des évacuations sanitaires, ventilations, conduits de fumées et autres.

12

De ce fait, les modifications ne pourront être prises en considération qu'après avis favorable de l'architecte.

Le constructeur effectuera de plein droit toute modification ou amélioration ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou parfaire, soit l'aspect architectural, soit les installations techniques. Ces modifications devront être admises par les acheteurs.

Toutes modifications ou suppléments sont au frais de l'acheteur. Ils devront être chiffrés et notifiés obligatoirement par écrit avec approbation de l'architecte et du constructeur sous peine de non exécution.

XIX : ENTRETIEN :

Les acquéreurs seront tenus de donner accès dans leurs parties privatives pendant les heures de travail au personnel ou technicien chargé de la vérification ou de l'entretien des différentes installations : chauffage, sanitaires, eau, électricité et pour tous travaux indispensables.

XX. GERANT ET SERVICE D'ENTRETIEN :

La nomination du gérant sera faite d'office par le vendeur pour une durée de deux ans.

Cette nomination sera confirmée ou infirmée par le co-proprétaire lors de l'assemblée générale qui aura lieu après les deux années de service effectif.

La personne prévue à l'entretien des communs est engagée pour une première période de six mois. Cette nomination sera maintenue si satisfaction est donnée dans le service.

XXI. ASSURANCES :

Incendie et Responsabilité civile et dégâts des eaux seront prises par le constructeur vendeur à un organisme de son choix, pour une durée de dix ans.

Les primes seront payées par l'acheteur lors de l'entrée en jouissance de l'appartement.

XXII. DETAILS RELATIFS AUX PARTIES COMMUNES (Parachèvement)

Outre les spécifications précédentes, l'attention est spécialement attirée sur les points suivants :

Parachèvement des halls d'entrée :

-Ensemble des boîtes aux lettres

-Pavement et plinthes en marbre

-Murs et plafonds peints au latex lavable ou en bois verni

-Eclairage branché sur minuterie sur compteur commun.

Escaliers.

-Marches, contre marches, paliers et limons en granitos poli

-Main courante métallique plastifiée

-Murs peints de peinture latex lavable

-Eclairage sur minuterie sur compteur commun.

XXIII. GARAGES-AUTOS :

L'immeuble possède plusieurs garages dans la cour.
Chaque garage sera loué séparément.
Une arrivée d'eau est prévue dans la cour des garages.
L'éclairage à minuterie de la cour est assuré.

A

TITRE 2 : **RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE** **COPROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE** **« RÉSIDENCE HENIN »**

CHAPITRE 1 : EXPOSÉ GÉNÉRAL.

Article 1.

Le Règlement Général de Copropriété de l'immeuble est régi par des dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

L'immeuble est divisé en appartements et magasins avec leurs caves respectives, objets de propriété privative.

Il est rattaché à ces éléments privatifs, à titre d'accessoires, des quotités communes, objets de copropriété.

Le présent Règlement est arrêté pour valoir entre les copropriétaires et ayants-droits à quelque titre que ce soit.

CHAPITRE 2 : DESCRIPTION DE LA DIVISION DE **L'IMMEUBLE.**

Article 2.

Cette description des éléments privatifs et communs est donnée à titre exemplatif et non limitatif.

Sur le plan du sous-sol annexé à l'Acte de Base, on remarque entre autre :

a) Parties communes :

- escaliers et ascenseur
- dégagements et corridors d'accès aux caves
- conduits d'égout, sterput,...
- local de remise pour voitures d'enfant
- local pour compteurs
- cabine haute tension

b) Parties privatives :

- 31 caves privatives affectées des mêmes désignations que les appartements ou magasins dont elles font partie intégrante.

Sur le plan du rez-de-chaussée, on remarque entre autre :

a) Parties communes :

- hall d'entrée avec local pour boîtes aux lettres, parlophones, etc...
- dégagement hall commun avec escalier et ascenseurs

b) Parties privatives :

- quatre magasins dont :
 - magasin numéro un comprenant : magasin, bureau, living, cuisine et WC.
 - magasin numéro deux comprenant magasin, WC et sortie cour.
 - magasin numéro trois comprenant magasin, bureau, WC, sortie cour.
 - magasin numéro quatre comprenant magasin, WC, sortie cour.

Sur le plan des premier, deuxième, troisième et quatrième étages annexés à l'Acte de Base, on remarque entre autre :

a) Parties communes :

- hall commun
- escalier et ascenseurs
- gaine et tuyauteries
- vide-poubelles.

b) Parties privatives :

- appartement type 1, comprenant : hall de jour et de nuit, grand living, trois chambres, balcon, terrasse, deux placards, salle de bain, cuisines, WC et vestiaire.
- appartement type 2, comprenant : hall de jour, nuit, living avec balcon – terrasse à rue, deux chambres, salle de bain, cuisine, deux placards, vestiaire et WC.
- appartement type 3, comprenant : hall de jour et de nuit avec WC et vestiaire, cuisine, living, trois chambres et salle de bain, placards et grand balcon.
- appartement type 4, comprenant : hall de jour et de nuit, grand living, cuisine, deux chambres, grand placard, salle de bain, vestiaire, WC et balcon-terrasse.

L'appartement type 2 pourra être subdivisé en deux appartements type 2 5 et type 2 6

comprenant :

- l'appartement type 5 : living, cuisine, une chambre, hall, bains et balcon.
- l'appartement type 6 : living, cuisine, une chambre, bains, placard et balcon.

L'appartement type 4 pourra être subdivisé en deux appartements type 7 et type 8 comprenant :

- l'appartement type 7 : hall, living, cuisine, chambre, bains, vestiaire, placards et terrasse.
- l'appartement type 8 : chambre, living, cuisine, hall, vestiaire, bain, placards et terrasse.

Sur le plan cinquième étage annexé à l'Acte de Base, on remarque, entre autre :

a) Parties communes :

- palier, hall commun, escalier et ascenseurs, gaine à tuyauteries, vide-poubelles.

b) Parties privatives :

- quinze studios comprenant chacun : hall, living avec kitchenette, balcon-terrasse, salle d'eau comprenant douche, lave-main et WC.

Sur le plan étage technique annexé à l'Acte de Base, on remarque, entre autre :

a) Parties communes :

- local machinerie des ascenseurs, escalier.

b) Parties privatives :

- néant.

Sur les autres plans annexés à l'Acte de Base, sont figurées deux façades à front de rue, la façade latérale, les coupes ainsi que la façade postérieure.

CHAPITRE 3 : ÉLÉMENTS PRIVATIFS ET ÉLÉMENTS COMMUNS DE L'IMMEUBLE.

Article 3 : Éléments privés.

Sont privées, en principe, les parties de l'immeuble destinées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Sont notamment privés, les appartements et magasins avec leurs caves respectives.

En conséquence, sont également privatifs :

- a) Les éléments constitutifs tels que : planchers, carrelages et revêtements de sol quelconques, avec leur soutènement, revêtements de murs à l'intérieur des appartements ou magasins, plafonnages ou tapisseries, fenêtres, murs et cloisons intérieurs avec portes (sont exclus les murs portants, les colonnes, poutres et dalles en béton armé), portes intérieures, porte palière et porte de cave, menuiserie et quincaillerie, installations sanitaires et autres, installations intérieures aux magasins et appartements, du parlophone, de l'ouvre-porte, des sonneries, des raccordements radio et télé.
- b) Les accessoires à l'usage exclusif des parties privatives et se trouvant en dehors de celles-ci, notamment : revêtements de balcons, boîtes aux lettres, plaques indicatrices des noms, profession des occupants de magasin, d'appartements ou studios.

Article 4 : Éléments communs.

Principe : sont communes les parties de l'immeuble destinées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, notamment :

- a) Éléments indivis entre tous les copropriétaires : le terrain bâti ou non bâti, les fondations et les gros murs, l'ossature en béton, les sous-sols à l'exception des caves privatives, les escaliers et l'ascenseur, la toiture avec son recouvrement, les tuyaux de descente, les égouts et canalisations d'eau, d'électricité, de téléphone, de radiodistribution, de télévision, soit d'usage commun, soit d'usage exclusif, pour les parties de ces canalisations qui se trouvent en dehors des appartements et magasins qu'elles desservent, les parlophones, ouvre-portes et sonneries à la porte de la rue dans les parties à usage commun, et en général, toutes les parties de l'immeuble qui sont à usage de tous les appartements, studios et magasins.
Ces éléments appartiennent indivisément aux copropriétaires dans les proportions fixées ci-après.
- b) Éléments mitoyens entre deux copropriétaires : les murs séparant deux appartements voisins de l'édifice (murs portants voir ci-dessus).
- c) Éléments indivis entre certains copropriétaires : les antennes de radiophonie et de télévision appartiennent par parts égales aux seuls propriétaires qui en ont l'usage.

CHAPITRE 4 : RÉPARTITION DES QUOTITÉS INDIVISES DES PARTIES DU BÂTIMENT DESTINÉES À L'USAGE COMMUN ENTRE LES DIVERSES PARTIES DE L'IMMEUBLE :

Article 5.

Les parties communes sont divisées pour les constructions et le terrain en dix millièmes et ces quotités sont rattachées aux parties privatives ainsi qu'il est stipulé ci-après.

La quote-part de chacune des parties privatives dans les parties communes, inséparables de ces dernières, est fixée comme suit, en rapport avec les plans annexés à l'Acte de Base sus visé.

La répartition ci-après restera définitivement fixée s'il n'est apporté aucune modification majeure dans le cours de la construction de l'immeuble.

Le vendeur comparant à l'Acte de Base pouvait, s'il le jugeait nécessaire ou simplement utile, modifier les dispositions de l'un ou l'autre étage, même après la vente du gros oeuvre de plusieurs appartements sans devoir requérir l'assentiment des copropriétaires.

Dans ce cas, il devait également seul mettre l'article 6 ci-après en concordance en y apportant les modifications adéquates.

Ces quotités seront alors celles attribuées définitivement à ces parties et seront immuablement et forfaitairement fixées dans l'acte de vente par le dit vendeur des divers éléments privés.

Article 6 : Quotes-parts des parties communes attribuées aux parties privatives de 10000/10000.

Sous-sol :

31 caves à 36/10000	1.116
1 cave à	310

Rez-de-chaussée :

Magasin numéro un	360
Magasin numéro deux	356
Magasin numéro trois	356
Magasin numéro quatre	356

Premier étage :

Appartement type 1	365
Appartement type 2	350
Appartement type 3	360
Appartement type 4	355
	1.430

Deuxième étage :

Idem	1.430
------	-------

Troisième étage :

Idem	1.430
------	-------

<u>Quatrième étage :</u>	
Idem	1.430
 <u>Cinquième étage :</u>	
13 studios à 93/10000	1.209
1 appartement à 217/10000	217
 TOTAL	 10.000

CHAPITRE 5 : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES QUANT AUX ÉLÉMENTS PRIVATIFS ET AUX ÉLÉMENTS COMMUNS.

SECTION 1 : ÉLÉMENTS PRIVATIFS :

Article 7.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son appartement, de son magasin et caves y attachées dans les limites du présent Règlement de Copropriété et par la Loi.

Article 8 : Modifications.

Chaque propriétaire peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, caves y comprises, mais sous sa propre responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui pourraient en résulter pour les parties communes ou privatives de l'immeuble.

En outre, ces modifications ne pourront se faire qu'avec l'accord des architectes, auteurs du projet, étant entendu que le propriétaire reste responsable comme dit ci-dessus.

Article 9 : Division.

Il est formellement interdit à chaque propriétaire d'appartement de diviser l'un d'eux en plusieurs appartements, sauf cas prévus ci-dessus à l'article 5.

Article 10 : Réunion de deux appartements.

Le propriétaire de deux appartements contigus situés au même étage, après accord des architectes, auteurs du projet, pourra pratiquer dans le ou les mur(s) mitoyen(s) des ouvertures destinées à les faire communiquer.

Toutefois, le Syndic doit être prévenu par lettre recommandée à la poste de la date à laquelle les travaux seront entamés sous la responsabilité pleine et entière du copropriétaire qui y procède.

Article 11 : Travaux aux choses privatives.

Pour les travaux ci-dessus prévus et ceux qui pourraient être faits soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le Syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le Syndic en réfère aux architectes, auteurs du projet de l'immeuble.

L'Assemblée Générale ou le Conseil de Propriété peuvent exiger que les travaux soient exécutés sous la direction des architectes, auteurs du projet, dont les honoraires seront à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste entièrement responsable de tous les dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent en aucun cas être entrepris avant l'avis des architectes, auteurs du projet, ou du Conseil de Copropriété, et avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au Syndic.

Par contre, le propriétaire qui néglige d'effectuer à sa propriété les travaux nécessaires ou expose, par son inaction, les autres lots ou le domaine commun, à des dégâts ou un préjudice quelconque, sera subrogé par le Syndic qui a tout pouvoir pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans les locaux privés.

Ces travaux seront confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires.

Article 12 : Destination des locaux – Inscriptions.

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce, sauf dans les magasins prévus à cet effet.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Les modèles et emplacements des inscriptions indiquant les diverses activités exercées dans l'immeuble seront déterminés pour la première fois par le vendeur. Elles ne pourront en rien nuire au standing de l'immeuble.

Article 13 : Sécurité.

L'emploi de gaz, sous quelque forme que ce soit, est prohibé.

Les occupants doivent se conformer au Règlement de Police en ce qui concerne l'emploi ou le dépôt de marchandises ou d'appareils dangereux ou insalubres.

Article 14 : Location.

Les appartements et magasins peuvent être donnés à bail ou location mais seulement à des personnes honorables et solvables.

Il en est de même pour la sous-location ou la cession de bail.

Il n'est pas permis de louer une fraction d'appartement.

Toutefois, une cave peut être donnée en location, à condition que ce soit au profit d'un

occupant de l'immeuble ou d'une personne qui exploiterait un service au profit des occupants de l'immeuble.

L'acte déclaratif de jouissance devra contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce Règlement de Copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être occupant, dans tous les droits mais aussi dans toutes les obligations qui peuvent en résulter ou qui en résulteront.

Article 15 : Tranquillité.

Les occupants de l'immeuble doivent l'habiter bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui de leurs locataires ou de leurs visiteurs.

L'usage des instruments de musique et notamment des appareils de radiophonie est autorisé, pour autant qu'il ne trouble pas les autres copropriétaires.

Les appareils électriques utilisés doivent être munis de dispositifs anti-parasites efficaces.

Il ne peut être utilisé de moteurs autres que ceux qui actionnent les appareils ménagers, ou ceux qui sont nécessaires dans les conditions ci-avant, à la condition que toutes mesures soient prises pour éviter les troubles de voisinage.

Article 16 : Visite des locaux privés.

Les propriétaires doivent donner au Syndic libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des éléments communs et de vérifier si des mesures d'intérêt commun sont observées.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnités, aux architectes et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la sévérité désirable.

SECTION 2 : CHOSES COMMUNES.

Article 17.

Les copropriétaires et locataires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune.

Ils doivent en user conformément à sa destination et, dans la mesure du possible, en conformité avec le droit des autres copropriétaires.

Ils ne pourront jamais encombrer, de quelque manière que ce soit, les halls, escaliers, paliers et corridors communs, effectuer des travaux de ménage qui ne soient pas nécessaires à la copropriété et à son entretien.

Pour autant qu'elle intéresse la copropriété, l'exécution des travaux ménagers et autres activités nécessaires des propriétaires est soumise aux prescriptions du Règlement d'Ordre Intérieur, lequel n'est pas de statut réel.

Aucune tolérance ne peut devenir un droit acquis.

Article 18 : Modification de la chose commune.

Il est formellement interdit de faire, même à l'intérieur des locaux privés, aucune modification aux choses communes sans une autorisation expresse de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

En cas d'accord de l'Assemblée Générale, ces travaux devront obligatoirement être exécutés sous la direction de l'architecte auteur de projet.

Les baies de l'immeuble ne sont pas munies de persiennes ni de volets extérieurs et il reste interdit d'en placer à la façade avant de l'immeuble.

Il est cependant autorisé de placer des volets et caissons extérieurs les contenant à l'arrière du bâtiment, mais ceci uniquement si ils sont conformes au modèle unique tant dans la forme que dans la couleur dont les coordonnées sont à disposition chez le Syndic.

L'aspect des façades ne pourra en aucun cas être modifié.

La façon ainsi que le ton des rideaux devra recevoir l'accord des architectes, en façade côté rue.

Article 19 : Travaux d'entretien et de réparation.

Les travaux d'entretien et de réparation des parties communes seront décidés par les copropriétaires et ensuite exécutés sous la surveillance du Syndic.

Chaque copropriétaire devra supporter sans indemnités et proportionnellement à sa quote-part les travaux régulièrement décidés aux choses communes.

Article 20 : Aspect de l'immeuble.

Le vendeur pour la première fois et, dans la suite, le Conseil de Copropriété, détermine l'endroit, dans le hall d'entrée de l'immeuble ou bien sur la façade, où peuvent être apposées les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux divers appartements ou magasins.

Il ne peut être établi dans le hall d'entrée et sur la façade des panneaux généraux pour recevoir les plaques particulières des occupants indiquant leurs noms et professions, les numéros d'étage, les jours et heures de visite, sans que le modèle de ces plaques ainsi que les modèles des panneaux aient été approuvés pour la première fois par le vendeur et, dans la suite, par le Syndic sous contrôle du Conseil de Copropriété.

Article 21 : Recours entre copropriétaires.

En cas de conflit entre deux ou plusieurs copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires est seule compétente pour contraindre le copropriétaire en défaut à respecter le Règlement de Copropriété et le Règlement d'Ordre Intérieur.

Les copropriétaires sont autorisés aux fins ci-dessus à agir de leur autorité en justice, dans le cas où l'Assemblée Générale négligerait de prendre les mesures utiles dans la quinzaine de la demande faite par le ou les copropriétaire(s) lésé(s) au Syndic par lettre recommandée à la poste.

CHAPITRE 6 : SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

A. Association des Propriétaires.

Article 22.

1. L'Association des Copropriétaires est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE HENIN », sise à 5590 Ciney, rue du Centre 62.

Son siège est établi dans l'immeuble.

Tous les documents émanant de l'Association des Copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de la dite association.

Elle dispose de la personnalité juridique dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription de l'Acte de Base et du Règlement Général de Copropriété à la Conservation des Hypothèques compétente.

L'association est composée de tous les copropriétaires. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

2. L'Association des Copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, à savoir la conservation et l'administration de l'immeuble.

En conséquence, elle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restant appartenir aux copropriétaires. Il en est ainsi notamment des parties communes.

L'Association des Copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tout meuble nécessaire à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, etc...

3. L'exécution des décisions condamnant des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'Assemblée Générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 579-9 §3 et 4 du Code Civil.

4. L'association a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le Syndic.

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.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot après avoir informé par pli recommandé, à envoyer avant le début de la procédure, le Syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

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

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

Toutefois, l'Assemblée Générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-4 du Code Civil.

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation.

Son siège social demeure dans l'immeuble.

L'Assemblée Générale des Copropriétaires ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le Syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'Association des Copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

Article 23.

Pour le surplus et ce qui n'est pas évoqué ci-dessus, il est renvoyé à l'article 577-5 du Code Civil.

B. Assemblée Générale.

Article 24.

L'Assemblée Générale des Copropriétaires est souveraine et maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Sa décision est obligatoire pour tous, y compris

les absents, dissidents et incapables.

Article 25.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par son conjoint, ses descendants ou ascendants.

Tout copropriétaire peut également 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, elle ne peut concerner qu'une Assemblée Générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Article 26.

Les mandats devront parvenir au siège de l'association au plus tard la veille de l'Assemblée Générale ou être remis le jour de l'Assemblée Générale entre les mains du président de la copropriété ou du syndic.

Ils devront stipuler expressément s'ils sont généraux ou ne concernent que les délibérations relatives à certains objets déterminés.

A défaut de cette stipulation, ils seront réputés inexistantes à l'égard des autres copropriétaires.

En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à la décision définitive.

Article 27.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'Assemblée Générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés, 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 celle-ci et reçoit tous les documents provenant de l'Association des Copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au Syndic l'identité de leur mandataire.

Article 28.

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.

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

Nul ne pourra voter, comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à 20 % des dix millièmes représentés valablement à l'Assemblée.

Le Syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'Assemblée Générale,

nonobstant le droit pour lui, si il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'Assemblée.

Article 29.

Si le Syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux Assemblées Générales mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Les Syndics et les personnes mandatées ou employées par la copropriété ou employées par elle ne pourront participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui leur a été confiée ou doit leur être confiée.

Article 30.

L'Assemblée Générale est présidée par un copropriétaire désigné par elle en même temps qu'un secrétaire de séance et un assesseur. Il est tenu une feuille des présences, certifiée conforme par le président et le secrétaire.

Le Syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Le Syndic consigne les décisions prises par l'Assemblée Générale dans un registre déposé au siège de l'Association des Copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 31 : Convocation.

L'Assemblée Générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires de la Résidence sont présents ou dûment convoqués.

Elle se tient chaque année, durant la deuxième quinzaine de mars, aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations.

Le Syndic peut tenir une Assemblée Générale chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

En dehors de la réunion ordinaire annuelle, des Assemblées Générales peuvent être convoquées à la diligence du Syndic aussi souvent qu'il est nécessaire. Elles doivent l'être, en tous cas, lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un cinquième des parties communes générales, et ce par lettre recommandée à la poste.

En cas d'inaction du Syndic pendant plus de quinze jours, l'Assemblée sera valablement convoquée par un ou plusieurs des copropriétaires qui a (ont) cosigné la requête.

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

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

Les convocations contiennent l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le Syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du Conseil de Copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle doit se tenir l'Assemblée Générale.

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

Article 32.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le Conseil de Copropriété, 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. 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.

Article 33 : Quorum.

Sous réserve de conditions générales plus strictes fixées par le présent Règlement Général de Copropriété, toute Assemblée ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils réunissent sept dixièmes au moins des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble.

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

Si aucun des deux quorum n'est atteint, une deuxième Assemblée Générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quelque soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Cette nouvelle Assemblée sera convoquée dans un délai qui ne sera ni inférieur à quinze jours ni supérieur à trente jours.

La convocation stipulera qu'il s'agit d'une Assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer faute de quorum.

Cependant, dans les cas spéciaux où le quorum est fixé aux trois quarts des quotités en copropriété de l'indivision générale, celui-ci devra toujours être atteint pour que l'Assemblée soit valablement constituée.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptés du total des dix millièmes intéressés, ceux appartenant à des indivisions ou à des nus-propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire unique prévu à l'article 19 sus visé.

Lorsque l'unanimité est requise sans autre précision, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'Assemblée Générale mais seulement de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition faisant l'objet du débat.

Article 34 : Votes – Constatation des décisions.

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de dix millièmes dans les parties

communes de la Résidence.

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

Sauf stipulation d'une majorité spéciale dans le présent Règlement Général de Copropriété, les décisions sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les décisions de l'Assemblée sont toutefois prises :

- a) à la majorité des trois quarts des voix valablement exprimées pour :
- toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
 - toute décision de réaliser des travaux affectant les parties communes à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic ;
 - du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sauf les actes visés à l'article 577-8 §4, 4° du Code Civil ;
 - 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.
- b) à la majorité des quatre cinquièmes pour :
- toute autre modification des statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
 - la modification de la destination de l'immeuble ou des parties privatives ;
 - la reconstruction de l'immeuble ou la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction totale ou partielle ;
 - toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
 - tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
 - la modification des statuts en fonction de l'article 577-3 alinéa 4 du Code Civil.
- c) à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :
- pour toute modification des quotes-parts de copropriété ;
 - lorsqu'il s'agit de décider de la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble ;
 - lorsqu'il s'agit de dissoudre l'Association des Copropriétaires.

Les décisions de l'Assemblée Générale sont notifiées aux propriétaires absents et non représentés au moyen des copies certifiées conformes par le président ou à défaut par le Syndic et adressées sous pli recommandé ou par simple lettre avec accusé de réception dans les dix jours suivant l'Assemblée.

C. Conseil de Copropriété.

Article 35.

L'Assemblée Générale délibérant à la majorité des trois quarts des voix constitue un Conseil de Copropriété.

Ce conseil est composé de trois copropriétaires dont l'un, au moins, ne réside pas en la Résidence.

Le Conseil de Copropriété désigne en son sein le président de la copropriété.

Ce conseil est chargé de veiller à la bonne exécution par le Syndic de ses missions.

A cet effet, il 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 sur décision de l'Assemblée Générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du Syndic et de l'Assemblée Générale.

Une mission ou une délégation de l'Assemblée Générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

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

D. Commissaire aux comptes.

Article 36.

L'Assemblée Générale désigne annuellement deux Commissaires aux comptes lesquels, à tout le moins en vue de l'Assemblée Générale annuelle, auront pour mission d'examiner les comptes de la copropriété et d'établir un rapport dont ils donneront connaissance lors de l'Assemblée Générale.

Leur rapport devra être déposé au siège de l'Association des Copropriétaires au moins huit jours avant le début de la période fixée pour la tenue de l'Assemblée Générale.

E. Syndic.

Article 37 : Nomination.

Le Syndic est nommé par l'Assemblée Générale ou, à défaut, par décision du Juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Le mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'Assemblée Générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le Syndic est une société, l'Assemblée Générale désigne, en outre, la ou les personne(s) physique(s) habilitée(s) pour agir en qualité de Syndic.

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

Les dispositions régissant la relation entre le Syndic et l'Association des Copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article 38 : Révocation – Délégation – Syndic provisoire.

L'Assemblée Générale peut en tous temps révoquer le Syndic.

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

Le Juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un Syndic provisoire pour

la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du Syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 39 : Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tous moments, à l'entrée de l'immeuble, siège de l'Association des Copropriétaires.

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

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

Article 40 : Responsabilité – Délégation.

Le Syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 41 : Pouvoirs.

Le Syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

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.

Il est notamment chargé :

- 1) D'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale.
- 2) D'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration.
- 3) D'administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'Association des Copropriétaires.
- 4) De représenter l'Association des Copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.
- 5) De fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 §2 du Code Civil 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 Copropriété, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété.
 - 8) De souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'Association des Copropriétaires.
 - 9) De permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le Règlement de Copropriété ou par l'Assemblée Générale et, notamment, par un site internet.
 - 10) De conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi.
 - 11) De présenter pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7 §1, 1°, d), du Code Civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.
 - 12) De soumettre à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.
 - 13) De solliciter l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale pour toute convention entre l'Association des Copropriétaires et le Syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'Association des Copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le Syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, contracter pour le compte de l'Association des Copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.
 - 14) De tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'Assemblée Générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande, et au notaire s'il en fait la demande au Syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la Conservation des Hypothèques, conformément à l'article 1, alinéa 1 de la Loi Hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires.
 - 15) De tenir les comptes de l'Association des Copropriétaires de manière claire, précise et détaillée, suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.
 - 16) De préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Association des Copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale appelée à voter ces budgets.
- De manière générale, le Syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et par

tant, de sa surveillance générale.

Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du Règlement de Copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de biens privatifs ou relèveraient des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'immeuble, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toute disposition urgente que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, il aura le droit de prendre, aux frais du contrevenant, toutes les mesures qu'il estimera utile à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au Conseil de Copropriété.

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

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

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

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

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

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

Article 42 : Rémunération.

Le mandat du Syndic ou du Syndic provisoire est rémunéré.

L'Assemblée Générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 43 : Démission – Fin de mission.

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé à la poste, transmis au président du Conseil de Copropriété désigné par celui-ci.

Lorsque le mandat du Syndic prend fin en suite de sa révocation ou de sa démission, 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. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE 7 : GÉNÉRALITÉS.

Article 44 : Charges.

Les dépenses relatives aux choses communes sont supportées par chaque propriétaire en proportion de ses droits dans les dites parties communes.

En principe, les consommations individuelles d'eau et d'électricité et d'énergies quelconques sont payées par l'usager sur indications fournies par les compteurs.

Les relevés des compteurs n'étant effectués qu'à des périodes éloignées, il sera réclamé des versements provisionnels.

Article 45 : Charges communes.

Les charges communes générales à la Résidence sont classées, sans que cette liste ne soit limitative mais bien simplement énonciative, de la façon suivante :

- 1) Les frais de réparation, renouvellement et entretien des choses communes.
- 2) Les primes d'assurances de toutes natures intéressant la copropriété.
- 3) Les taxes et impôts frappant les choses communes.
- 4) Les indemnités éventuellement dues par la copropriété.
- 5) La rémunération à payer au Syndic.
- 6) Les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs, éventuellement des frais de chauffage des parties communes.
- 7) Les frais des ascenseurs.
- 8) Les primes d'assurances contre les risques d'incendie et risques accessoires dont dégâts des eaux, assurances responsabilité civile diverses, notamment du chef du bâtiment et des appareils de levage, et spécialement les poutrelles amovibles de déménagement, assurances sur base de l'article 1386 du Code Civil.
- 9) Les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Article 46 : Frais de chauffage.

Les frais d'entretien, de réparation, de conservation et de renouvellement des installations de chauffage des parties communes incombent aux propriétaires de biens privés.

Les achats de combustible et leur paiement sont faits par le Syndic qui veillera à ventiler les achats faits pour le compte des propriétaires.

Article 47 : Répartition des frais d'ascenseurs.

L'usage des ascenseurs et la répartition de la consommation d'énergie électrique qui en découle, les frais relatifs aux ascenseurs, notamment les frais d'entretien, de conservation et de réparation et de renouvellement des cabines, des portes palières, des machineries et des cabanons, le remplacement des câbles, des patins de frein, des fusibles, l'abonnement d'entretien des ascenseurs, l'assurance en responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation des ascenseurs, etc... ainsi que les frais qui concernent l'entrée commune (frais de consommation d'électricité pour l'éclairage de l'entrée et de l'escalier commun) et les frais de nettoyage et d'entretien courant du

corridor d'entrée et de l'escalier commun, sont répartis de la façon suivante :

Rez-de-chaussée : 4 x 20 millièmes	80
Premier étage : 4 x 33 millièmes	132
Deuxième étage : 4 x 39 millièmes	156
Troisième étage : 4 x 46 millièmes	184
Quatrième étage : 4 x 50 millièmes	200
Cinquième étage : 31 x 7 millièmes	217
TOTAL	1.000

Les taux différents tiennent compte de l'usage plus intensif des ascenseurs pour l'accès aux étages supérieurs.

Article 48 : Réparations - Reconstruction.

Les réparations aux parties communes générales sont de trois ordres :

1) Les réparations urgentes :

Elles pourront être décidées et commandées par le Syndic seul qui en surveillera l'exécution ; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable.

Dans cette catégorie entrent les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que : tuyauteries crevées, conduites hors état, descentes des eaux de toiture, arrêt dans le fonctionnement des ascenseurs et autres appareillages communs, court-circuit,...

2) Les réparations indispensables mais non urgentes :

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par le Conseil de Copropriété qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'Assemblée Générale des Copropriétaires. Ils seront exécutés sous la surveillance du Syndic.

3) Les réparations dites onéreuses :

Il s'agit de celles dont le coût dépasserait le montant décidé par l'Assemblée Générale des Copropriétaires au-delà duquel il y a lieu de recourir à une mise en concurrence conformément à l'article 26, a), 3^e tiret.

Les copropriétaires devront donner accès, par leur propriété privative ou dans celle-ci, pour toutes réparations, nettoyages, entretiens et surveillances des choses communes.

Article 49 : Échafaudage.

Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter, sans indemnités, les échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien, nettoyage et réparations, notamment en vue des peintures et du crépissage des façades, réparations des toitures, etc...

Sauf dans le cas où il s'agirait de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé pendant la période du 1^{er} juillet au 30 septembre.

Dans le cas où l'un des copropriétaires ou l'un des occupants augmenterait les charges communes pour son usage personnel ou par son fait, il devra supporter seul cette augmentation. L'importance de celle-ci sera déterminée, à défaut d'éléments précis, par le Conseil de Copropriété statuant en dernier ressort.

Article 50 : Téléphone.

La décision de placer un téléphone commun, ainsi que les modalités de son fonctionnement, devront être prises par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Dans le cas où celle-ci déciderait l'installation d'un appareil du type Taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais autres que les communications, feront partie des charges communes et seront supportés par parts égales, par tous les propriétaires de biens privés.

Article 51 : Consommations d'eau et d'électricité.

En principe, chaque propriété privée dispose de raccordements avec compteurs branchés sur les conduites principales d'eau et d'électricité.

Les copropriétaires et usagers paieront et supporteront, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien et la réparation des compteurs ainsi que les consommations y indiquées.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout l'immeuble, la dépense qui en résulterait et l'entretien feraient partie des charges communes ; les consommations seraient réglées par le Syndic et réparties entre les usagers sur la base des compteurs à placer éventuellement, ou de toute autre manière à décider par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

CHAPITRE 8 : ASSURANCES.

Article 52 : Généralités.

- 1) Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le Syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires.
Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée Générale, le Syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.
- 2) Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic sont ratifiées par l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
A défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.
- 3) Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le Syndic pourra, de plein droit, sans devoir notifier aucune mise en demeure, signer valablement à leur place.
- 4) Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privées que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tout recours contre les titulaires de droits réels, et leur personnel, ainsi que contre le Syndic, le Syndic délégué ou provisoire, hormis 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 53 : Types d'assurances.

1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le Syndic :
 - (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 de vitrage, 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 abords et les frais d'expertise.
 - (2) Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseurs.
Concernant cette dernière, l'assurance contractée visera les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un occupant de l'immeuble, un propriétaire, une personne de service dans l'immeuble ou un tiers. Cette assurance couvrira également tout dégât matériel à résulter de cette utilisation.
 - (3) Assurance du personnel salarié.
Si l'Association des Copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accident du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.
 - (4) Assurance responsabilité civile du Syndic.
Cette assurance est souscrite en faveur du Syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel.
 - (5) Assurance responsabilité civile du Commissaire aux comptes et membres du Conseil de Copropriété.
Cette assurance est souscrite en faveur du Commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et le cas échéant, en faveur des membres du Conseil de Copropriété.
 - (6) Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue contre les accidents qui pourraient survenir dans les parties communes de l'immeuble, à toute personne – propriétaire, occupant, visiteur, fournisseur, etc... - ainsi que sur le trottoir devant l'immeuble par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des poubelles, neige, verglas, etc...
2. D'autres assurances peuvent être souscrites par le Syndic si l'Assemblée Générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 54.

Le Syndic se chargera de procéder au paiement des primes étant entendu que celles-ci devront être considérées comme des charges communes.

Cependant, si une surprime est due du fait de la profession d'un copropriétaire ou occupant, cette surprime sera à la charge exclusive de celui du fait duquel elle provient.

Article 55.

Le fait que les polices d'assurances sont souscrites par la communauté ne soustraira jamais celui des copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, au recours à exercer contre lui par les copropriétaires.

Chaque occupant doit assurer personnellement, à ses frais, son mobilier contre l'incendie, les explosions de tous genres, la foudre, l'électricité, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le risque de voisinage auprès d'une compagnie d'assurances solvable, agréée par le Conseil de Copropriété.

Il devra justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du Syndic.

Article 56.

Les contrats d'assurances ici visés le seront pour des montants à déterminer par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Article 57.

En cas de sinistre, les indemnités allouées sont encaissées par le Syndic qui en effectuera le dépôt en banque à des conditions à déterminer par le Conseil de Copropriété sous contrôle de l'Assemblée Générale.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

1) Si le sinistre est partiel :

Le Syndic emploiera l'indemnité à la remise des lieux sinistrés en bon état.

Si l'indemnité est insuffisante pour la remise en état, le supplément sera recouvré auprès des copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans la copropriété.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses, l'excédent est acquis aux copropriétaires dans les mêmes proportions.

2) Si le sinistre est total :

L'indemnité sera employée – si l'Assemblée Générale des Copropriétaires le décide à l'unanimité – à la reconstruction de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété et exigible dans les trois mois de la date de l'Assemblée Générale ayant décidé des travaux avec intérêts au taux légal pour tout retard et ce sans mise en demeure.

Les copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'Assemblée Générale, de céder à ceux-ci ou, si tous ne désirent pas acquiescer à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé à dire d'expert nommé de commun accord entre les intéressés ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Première Instance de Dinant, sur requête de la partie la plus diligente.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS DIVERSES.

Article 58 – Destination des locaux.

L'ensemble immobilier, tant les locaux du rez-de-chaussée que les appartements des étages, pourront être affectés à l'usage d'habitation, de bureaux ou à l'exercice de professions libérales, à l'exception du rez-de-chaussée qui, seul, pourra être affecté à usage commercial.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- a) Aucun établissement dangereux ou insalubre.
- b) Aucun établissement industriel ou artisanal.
- c) Aucune pension de famille ou location professionnelle.
- d) Aucune réunion publique.

Article 59 : Fonds de roulement – Fonds de réserve.

On entend par « fonds de roulement » la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provisions, pour couvrir les dépenses périodiques, tels que les frais de chauffage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

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

Article 60 : 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.

Article 61 : Fonds de réserve.

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

L'Assemblée Générale peut ensuite décider des dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au Syndic.

Article 62 : Paiement des charges communes.

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au Syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer et ce, qu'ils aient ou non récupéré auprès de leur locataire la quote-part des dites charges qui incombent à ces derniers. Le propriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours se verra adresser par le Syndic un ultime rappel valant mise en demeure d'avoir à payer dans les quinze jours de la date de celle-ci.

L'envoi de cette mise en demeure entraîne pour le copropriétaire défaillant une majoration du montant dont il est redevable d'un montant forfaitaire de 12,50 €.

Dans l'hypothèse où le copropriétaire reste défaillant au-delà de cet ultime délai, il sera en outre redevable d'un intérêt calculé sur le montant dû à raison de 1 % par mois, tout mois commencé étant dû pour le mois entier, sans préjudice de l'exigibilité du montant principal et de tous autres dommages et intérêts.

Les copropriétaires restant en défaut de payer peuvent être poursuivis en justice par le Syndic.

Il est loisible au Syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'Association des Copropriétaires et un de ceux-ci. En ce cas, les primes d'assurance sont considérées comme charges communes.

Article 63 : Indivision – Usufruit.

En cas d'indivision de la propriété d'un appartement ou d'un magasin, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes au dit appartement ou magasin.

Article 64 : Mutation par décès.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droits doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leur qualité héréditaire.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic doit en être informé dans le mois par avis du notaire qui a instrumenté, avis indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un testament.

Article 65.

Le règlement des charges 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.

Article 66 : Comptes annuels du Syndic.

Les comptes de l'Association des Copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise, et détaillée.

Le Syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en

comptes, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

L'Assemblée Générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité en 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 à l'Assemblée Générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

L'Assemblée des Copropriétaires désigne annuellement un Commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'Assemblée Générale de la vérification des comptes établis par le Syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurance seront à charge de l'Association des Copropriétaires.

Article 67 : Recettes.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront intégrées au fonds de roulement et bénéficieront ainsi à l'ensemble des copropriétaires.

Article 68.

En cas de désaccord entre un ou plusieurs propriétaires de biens privatifs d'une part et le Syndic d'autre part, au sujet de l'interprétation du statut de l'immeuble et / ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'Assemblée Générale au degré de la conciliation.

CHAPITRE 10 : RENVOI AU CODE CIVIL.

Article 69.

Les statuts sont régis par les dispositions des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent aux dits articles.

Ceux-ci sont d'application dans l'hypothèse où les statuts sont muets concernant toute disposition qu'ils visent.

TITRE 3 : **RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.**

SECTION I – Le Règlement d'Ordre Intérieur.

Article 1.

Il est arrêté, pour valoir entre les copropriétaires de chacun des éléments constitutifs de l'immeuble, un règlement d'ordre intérieur valant pour chacun de ces éléments et qui pourra être modifié par l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Ce règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des propriétaires et occupants de l'immeuble et règle les détails de la vie en commun.

Il n'est pas de statut réel et ne doit pas être soumis à la formalité de la transcription hypothécaire.

Toutes modifications au règlement d'ordre intérieur seront consignées dans le registre spécial des Assemblées Générales.

Le Syndic met à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur en fonction de ces modifications.

Les dispositions de ce règlement engage tous les titulaires de droits réels ou personnels sur l'immeuble et tout titulaire d'une autorisation d'occupation et ce dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel au personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite de l'existence de ce règlement et de son contenu, ainsi que du registre des Assemblées, soit par le concédant au moment de la concession soit, à défaut, par le Syndic par lettre recommandée à la poste.
- En ce qui concerne les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est faite par le Syndic par lettre recommandée à la poste des mêmes documents.

Remarque :

Après l'adoption par l'Assemblée Générale, le présent Règlement sera remis, à l'intervention du Syndic, à tous les occupants et propriétaires de l'immeuble ainsi qu'à tout nouvel arrivant.

Dans les 8 jours de cette remise, les destinataires seront tenus de remettre au Syndic un récépissé libellé comme suit :

« Je soussigné,(nom et prénom), locataire / propriétaire de l'appartement / studio n°..... déclare par la présente avoir pris connaissance du Règlement d'Ordre Intérieur que je respecterai et ferai respecter ma famille et mes visiteurs. »

Article 2.

En cas de location d'un appartement, le propriétaire de celui-ci sera tenu d'imposer le présent Règlement à son locataire.

SECTION II – Aspect extérieur de l'immeuble.

Article 1.

Les occupants des appartements comme des studios ne pourront placer sur leur balcon ou sur le toit une antenne individuelle de radio et/ou de télévision.

Il est interdit de mettre aux fenêtres et sur les balcons des enseignes, des réclames, des garde-manger, des caisses,...

Il est cependant admis d'y placer des objets dont le seul but est d'agrémenter les lieux, tels que fleurs, tables, chaises ou fauteuils d'extérieur.

Toutefois, des enseignes ou réclames lumineuses pourront être établies pour les besoins des magasins mais ceci uniquement du rez-de-chaussée.

Le séchage du linge ne pourra se faire aux balcons que de 20h à 10h ou à l'endroit réservé à cet effet.

Article 2.

L'Assemblée Générale des Copropriétaires se réserve le droit de faire enlever ou modifier le ton ou la disposition des rideaux si ceux-ci font l'objet d'une réclamation justifiée.

Article 3.

Les occupants de l'immeuble ne peuvent changer ni les couleurs extérieures ni l'architecte des balcons, façades, etc... sans l'accord des deux tiers des voix de l'Assemblée Générale des Copropriétaires et ce uniquement après élaboration d'un rapport technique.

Article 4.

Tout occupant qui le désire pourra, sur simple demande écrite adressée au Syndic, placer ou faire placer à l'endroit qui lui sera désigné et à ses frais, une plaque professionnelle indiquant ses nom, profession, numéro de l'étage occupé, jours et heures de visite.

Cette plaque sera du type « aluminium anodisé » et les dimensions seront de 30 cm x 19 cm.

Le demandeur sera tenu pour responsable des dégâts occasionnés pour le placement ou l'enlèvement de cette plaque.

Il sera cependant interdit de placer des panneaux publicitaires ou plaques professionnelles sur la façade extérieure de l'immeuble.

Article 5.

Il est interdit de placer de placer des panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs

aux divers appartements, studios ou magasins à d'autres endroits que ceux prévus à cet effet.

SECTION III – Occupation des parties communes.

Article 1.

Il est interdit de laisser tout objet quelconque (vélos, voitures d'enfants, paquets divers, etc...) sur les paliers des étages, dans le hall d'entrée et, en règle générale, dans les parties de l'immeuble à usage commun.

Les vélos et les voitures d'enfants seront éventuellement disposés au niveau des caves, à l'endroit prévu à cet effet sans pour cela pouvoir gêner le passage et uniquement sous l'entière responsabilité de leur propriétaire.

Article 2.

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

Article 3.

Les occupants ne pourront avoir d'autres animaux que chiens, chats et oiseaux domestiques. Ceci n'est qu'une tolérance.

Les dégâts que pourraient occasionner ces animaux seront à charge de leur propriétaire.

Le Syndic a tout pouvoir pour prendre les mesures nécessaires dans les cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble ou nuiraient à sa propreté.

Article 4.

Les occupants, comme les visiteurs, sont tenus de fermer convenablement les portes tant extérieures qu'intérieures, ainsi que celle de l'ascenseur.

Il est interdit de bloquer les portes de l'ascenseur en position ouverte.

Article 5.

Il est interdit de secouer par les balcons et fenêtres les poussières des carpettes, tapis, chamoisettes,...

De même, il est interdit de brosser ou nettoyer son balcon en envoyant les déchets ou l'eau vers l'extérieur.

Il est du devoir de chacun de déneiger les balcons et terrasses afin que l'eau de fonte ne dégouline pas chez le voisin du dessous. Il y a lieu d'éviter la chute de paquets de neige sur les trottoirs.

Article 6.

Il est interdit de déposer dans les poubelles du sous-sol des déchets ménagers sans les avoir au préalable placés dans des sachets plastiques fermés hermétiquement.

Les papiers et cartons seront déposés à l'endroit prévu à cet effet.

Article 7.

Il est interdit de procéder à des travaux de bricolage dans les parties de l'immeuble à usage commun, y compris les couloirs des sous-sols.

Ces travaux seront éventuellement réalisés dans le cadre particulier sans pour cela utiliser l'électricité des communs.

Article 8.

Il est interdit de laisser les fenêtres et portes-fenêtres ouvertes lors d'une absence de plus de un jour.

Article 9.

Il est interdit de brûler dans les feux ouverts des bois résineux ou toute autre matière qui serait susceptible de provoquer des dépôts dangereux dans les conduits de cheminée.

Article 10.

Les appartements ou studios pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale à la condition de ne pas nuire à la tranquillité et à l'hygiène de l'immeuble.

Dans l'hypothèse où un occupant exerce une profession libérale avec consultations en l'immeuble, l'occupant versera une indemnité mensuelle qui sera fixée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires suivant l'intensité de l'usage de l'ascenseur.

Cette somme sera portée en compte de l'occupant en supplément de la répartition des frais communs normaux.

Article 11.

Les occupants de l'immeuble ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

SECTION IV – Tranquillité de l'immeuble.

Article 1.

Les occupants des appartements ou studios, leur personnel et autres occupants devront

toujours occuper l'immeuble bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique du « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublé par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs visiteurs.

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal qui pourrait déranger les autres occupants.

Article 2.

Il est interdit de faire ou de laisser fonctionner durant les heures de repos, soit de 23h à 7h, les machines, machines à laver le linge ou la vaisselle, ou autre machine généralement quelconque, dont les bruits, les vibrations ou les trépidations pourraient incommoder les voisins.

Article 3.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les halls, paliers et escaliers et, en règle générale, dans les parties de l'immeuble à usage commun.

Il leur est également interdit de faire fonctionner les interrupteurs de l'éclairage ou de l'ascenseur sans nécessité.

Article 4.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs les supprimant ou les atténuant de telle manière qu'ils ne puissent influencer la bonne réception par les appareils des autres occupants.

Article 5.

A l'exception des moteurs actionnant l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique, les appareils ménagers et ceux nécessaires à l'exploitation des magasins, aucun moteur ne pourra être placé dans l'immeuble sans autorisation écrite du Syndic sous contrôle du Conseil de Copropriété.

Article 6.

L'emploi des instruments de musique et notamment des postes de radiophonie, de télévision et de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus, formellement, d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommodent les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

SECTION V – Ascenseurs.

Article 1.

Les enfants en dessous de 14 ans ne peuvent utiliser seuls l'ascenseur sans être accompagnés d'un adulte, la responsabilité des parents restant engagée pour les enfants mineurs.

Chaque fois que cet indice assurera une augmentation ou une diminution minimum de 2 points, le montant du mois précédent sera majoré ou diminué d'une somme représentant 2 % de celui-ci.

Ces nouveaux montants seront d'application le 1^{er} du mois qui suivra celui auquel est rattaché l'indice à prendre en considération.

Article 4.

En cas de conflit entre deux ou plusieurs copropriétaires et / ou locataires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires est seule compétente pour contraindre le(s) copropriétaire(s) / locataire(s) en défaut de respecter le Règlement de Copropriété et le Règlement d'Ordre Intérieur.

Les copropriétaires sont autorisés, aux fins ci-dessus, à agir de leur autorité en justice dans la cas où l'Assemblée Générale des Copropriétaires néglige de prendre les mesures utiles dans la quinzaine de la demande faite par le(s) copropriétaire(s) lésé(s) au Syndic par lettre recommandée à la poste.