



SAINT-GEORGES-SUR-MEUSE, le 2 février 2017

MARJORIE ALBERT
NOTAIRE

☎ (04) 275.10.75
☎ (04) 275.02.10
✉ etude@notairealbert.be

A partir du 14 novembre 2016
Nouvelle adresse :
Saint-Georges-sur-Meuse
Chaussée Verte, 76/11

AGERIS syndic d'immeubles
À l'attention de **Monsieur Thibaut HARDY**
Quai de Gaulle 7

4020 LIEGE

Personne à contacter
pour votre dossier : J. PATTI

Afin d'optimiser la gestion de votre dossier, merci de privilégier l'envoi d'un courrier ou d'un mail au lieu de téléphoner

Monsieur Hardy,

Concerne : expédition de l'acte de base coordonné – complexe immobilier "PONT DES ARCHES"

Je vous prie de bien vouloir trouver, sous le couvert de la présente, l'expédition de l'acte de base coordonné du complexe immobilier "PONT DES ARCHES"

Je vous en souhaite bonne réception.

La clôture de cette opération présente un solde négatif de 58,95 euros en raison des frais de transcription qui se sont révélés plus élevés que la provision réclamée pour ces frais.

Puis-je vous demander de bien vouloir provisionner mon compte-tiers numéro BE13 0682 1449 7339 de cette somme?

D'ores et déjà, je vous en remercie.

Recevez, Monsieur HARDY, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

ETUDE NOTARIALE

ScSPRL Marjorie ALBERT, Société Notariale
TVA BE0524.884.321

Chaussée Verte, 76/11 – 4470 Saint-Georges-sur-Meuse
E42 Sortie 5 Saint-Georges direction Amay
Parking disponible à l'arrière du bâtiment

Les bureaux sont ouverts du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00.

Dans un souci d'efficacité, nous ne prenons pas les appels téléphoniques le mercredi après-midi et le vendredi matin

ING : BE36 3400 5220 0081 BIC BBRUBEBB - FORTIS : BE44 0010 6001 0845 BIC GEBABEBB - BELFIUS : BE13 0682 1449 7339 BIC GKCCBEBB



N° 18.343

du 06 octobre 2016

Debit pour l'association
Notaire de la commune de
Saint-Georges-sur-Meuse

**L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE
LA RESIDENCE « PONT DES ARCHES »
ayant son siège à 4000 LIEGE, Pied du Pont des Arches, 12
Numéro d'entreprise : 0820.513.793**

L'an deux mille seize,

Le six octobre,

Devant Maître **Marjorie ALBERT**, notaire de résidence à Saint-Georges-sur-Meuse

A COMPARU

L'association des copropriétaires du complexe immobilier dénommé « **PONT DES ARCHES** », ayant son siège à Liège, Pied du Pont des Arches, 12 inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0820.513.793, ici représentée par la société anonyme « SA AGERIS-Gestion Immobilière » en abrégé « AGERIS sa », ayant son siège social à 4020 Liège, Quai de Gaulle, 7 (TVA BE 0887.328.284 – RPM Liège), elle-même représentée par Monsieur HARDY Thibaut Clément, né à Verviers le 16 juin 1993 (NN930616 -147.10), domicilié à 4800 Verviers, rue Joseph Wauters, 19, en vertu d'une procuration authentique dressée par Maître Alain van den BERG, notaire associé de la SC SPRL « Alain van den BERG et Julie CANAVESI, Notaires associés » à Seraing en date du 29 février 2016, dont une expédition restera ci-annexée.

La société anonyme AGERIS sa a été nommée en qualité de syndic aux termes d'un contrat signé en date du dix-sept décembre deux mil quatorze prenant cours le huit novembre deux mil quatorze et ce jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui clôturera l'exercice fiscal 2016-2017, soit au plus tard le sept novembre deux mil dix-sept.

EXPOSE PREALABLE

Le comparant, qualité qua, nous déclare :

1° Que par suite de l'acte de base dressé par Maître Emile LABE, Notaire à Liège, le 25 juillet 1965, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Liège le 2 août 1965, volume 1627 numéro 1 et de l'acte de base modificatif dressé par Maître Emile LABE, prénommé, le 06 décembre 1966, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Liège le 19 décembre 1966, volume 1800 numéro 20, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

COMMUNE DE LIEGE /première division

Un complexe immobilier érigé d'après l'acte de base sur une parcelle de terrain sise à l'angle des rue Léopold et Pied du Pont des Arches, cadastré ou l'ayant été section C partie des numéros 595/X, 595/Y et 602/D, pour une contenance mesurée de cent trois mètres carrés dix-huit décimètres carrés.

2° Qu'aux termes de l'assemblée générale ordinaire tenue le dix-neuf septembre deux mil seize, il a été décidé de mettre en conformité l'acte de base avec la loi sur la copropriété, du 30 juin 1994, publiée au Moniteur belge du 26 juillet suivant, entrée en vigueur le 01 août 1995, la loi du 2 juin 2010 publiée au Moniteur Belge le 28 juin 2010, entrée en vigueur le 01 septembre 2010 et la loi du quinze mai deux mil douze, publiée au Moniteur belge du 08 juin suivant, entrée en vigueur le



18 juin 2012;

3° Le projet de l'annexe au présent acte étant l'acte de base coordonné et adapté aux lois de 1994, 2010 et 2012 prévalant, a été soumis en projet à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le dix-neuf septembre deux mil seize.

4° Aux termes de cette même séance l'assemblée a conféré tous pouvoirs au syndic pour faire déposer au rang des minutes d'un notaire librement choisi par ce dernier l'acte de base adapté en vue de sa transcription hypothécaire. Un extrait du procès-verbal de cette assemblée reste ci-annexé, duquel il ressort que la décision a été prise à l'unanimité.

Par suite de ce qui précède, le comparant, qualifié, nous a requis d'acter ce qui suit.

Dépôt au rang des minutes de l'acte de base coordonné :

Voulant qu'au moyen des présentes, l'acte de base coordonné et adapté aux dispositions impératives des lois de 1994, 2010 et 2012 prévalant, acquière tous les effets d'un acte authentique et qu'il en soit délivré toutes expéditions et extraits nécessaires, le comparant a présentement déposé entre les mains du notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, l'acte de base prévalant, coordonné et adapté à ladite loi impérative. Cette coordination comprend 57 pages de format A4, dont la première est intitulée « *L'an mil neuf cent soixante-cinq le vingt-cinq juillet Devant Nous Maître Emile LABE, notaire à la résidence de Liège, soussigné. » et se termine par « Chaque emménagement dans l'immeuble donnera dorénavant lieu au paiement d'un « droit d'entrée », à charge du propriétaire et servira à entretenir une fonds de rénovation des parties communes (50 €). »*

Il est à noter que dans cette coordination les modifications contenues dans l'acte de base modificatif du 06 décembre 1966 ont été insérées.

Cet acte de base est signé « ne varietur » par le comparant et le notaire.

DISPOSITIONS FINALES

Loi

Toutes les stipulations de l'acte de base initial, non modifiées par le présent acte restent d'application.

Toute clause contraire à la loi est censée non écrite.

La nullité d'une clause n'entraîne pas la nullité des autres.

Transcription hypothécaire

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

Droit d'écriture

Cinquante Euros – perçus par le notaire – Dont quittance

Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés

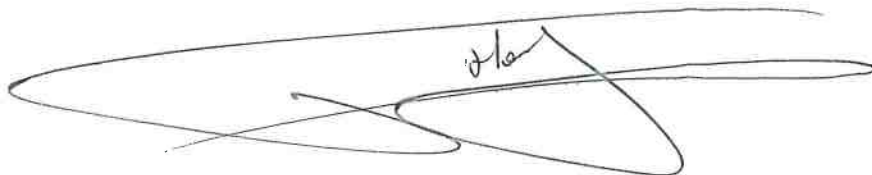
Le comparant reconnaît que le notaire a attiré son attention en temps utile sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements manifestement disproportionnés est constatée.

DONT ACTE

Fait et passé en l'Etude.

Date que dessus.

Après lecture intégrale du présent acte et partielle de son annexe, et après que tous commentaires aient été donnés par le notaire, ce que le comparant reconnaît, ce dernier a signé le présent acte et son annexe, avec Nous, notaire.



POUR EXPEDITION CONFORME



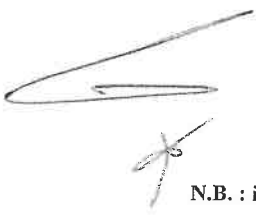


ACR PONT DES ARCHES
Pied du Pont des Arches, 12
4000 LIEGE
0820.513.793

**Résumé des discussions de l'Assemblée générale du 19/09/2016 de ACR PONT
DES ARCHES**

Sise Pied du Pont des Arches, 12 à 4000 LIEGE

Tenue en nos bureaux le 19/09/2016 à 17h30

 N.B. : il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

AGERIS sa


Quai de Gaulle, 7 4020 LIEGE
Tel: 078 / 152.073 Fax: 04 / 341.20.99 Courriel: Info@ageris.be

ACR PONT DES ARCHES
Pied du Pont des Arches, 12
4000 LIEGE
0820.513.793

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés : Sont présents :
CHEVREMONT Christine (80 voix); **DEGROS - BRUSSELMANS** Olivier - Cindy (160 voix); **DROPSY** Jules (160 voix); **HERZE** Marie-France (160 voix); **MELIN - DUMONT** Yves - Laurence (80 voix); **MILANOVIC - LAZAREVIC** Zoran et Milja (200 voix);
RADOUX-MASSIN Michèle (90 voix)

Sont absents :
HEINS c/o Artemis Group sprl Jean-Marie (160 voix)

ORDRE DU JOUR

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

01. Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Monsieur DROPSY
- Scrutateurs de séance : Madame RADOUX et Monsieur DEGROS
- Secrétaire : le syndic

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

02. Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

Le syndic remet aux personnes présentes un tableau reprenant les fournisseurs contractuellement liés avec l'ACP. Ce tableau fournit les détails suivants : type de contrat, durée, montant et conditions de reconduction.

A l'unanimité, l'assemblée souhaite passer auprès de la société TOTAL pour la fourniture en électricité.

Le syndic résiliera le contrat avec la société ORONA afin de refaire un tour de marché auprès des différents ascensoristes.

Les copropriétaires font remarquer au syndic la défectuosité du système de parlophonie. Le syndic fera passer un électricien afin de vérifier le bon fonctionnement du parlophone. A défaut, mandat est donné au syndic pour remettre en état (ou remplacer) le système de parlophonie.

Les copropriétaires informent également que la main courante entre le rez-de-chaussée et le 1er étage est cassée. Une réparation est également nécessaire à ce sujet.

Une odeur nauséabonde est souvent sentie au sein de la copropriété. Madame RADOUX

AGERIS sa

Quai de Gaulle, 7 4020 LIEGE
Tel: 078 / 152.073 Fax: 04 / 341.20.99 Courrier: info@ageris.be

préviendra le syndic le jour où une telle odeur pourra être sentie avec que le syndic fasse appel à un tiers compétent.

L'assemblée demande au syndic d'obtenir un devis auprès de la société ALTO pour le remplacement du châssis du rez-de-chaussée (commun).

L'assemblée souhaite que le technicien ayant procédé précédemment à l'entretien de la chaudière soit rappelé pour le prochain entretien.

03. Comptes annuels

a. Rapport du commissaire aux comptes: Mesdames RADOUX et HERZEE n'ont pas eu l'occasion de vérifier les comptes.

Les copropriétaires souhaitent vérifier les consommations électriques anormalement élevées au sein de la copropriété. Le syndic fera passer un électricien au sein de la copropriété afin de vérifier ce qu'il en est exactement. 3 compteurs sont facturés à la copropriété. Il est demandé au syndic de relier les compteurs aux différents point de consommation.

b. Fixation du budget provisionnel courant : A l'unanimité, l'assemblée souhaite conserver le budget courant.

c. Approbation et décharge : A l'unanimité, l'assemblée approuve les comptes sous réserve de l'analyse comptable qui sera réalisée par Mesdemoiselles RADOUX et HERZEE. Le rapport sera transmis par la suite.

04. Statuts et règlement d'ordre intérieur

a. Mise en conformité des statuts : A l'unanimité, l'assemblée approuve les différentes remarques sur la note explicative de Maître LAMBERMONT. L'assemblée approuve le projet et donne mandat au syndic pour représenter l'ACP chez le notaire.

05. Détermination d'un apport au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée souhaite conserver l'apport au fonds de réserve.

06. Nomination éventuelle des membres du conseil de copropriété

Aucun conseil de copropriété n'est mandaté.

07. Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur DEGROS est unanimement mandaté.

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercie les copropriétaires présents à l'Assemblée générale annuelle et déclare la séance levée à 19h00.

Fait en nos bureaux , le 19/09/2016

AGERIS sa

Quai de Gaulle, 7 4020 LIEGE

Tel: 078 / 152.073 Fax: 04 / 341.20.99 Courrier: info@ageris.be

L'an mil neuf cent soixante-cinq

Le vingt-cinq juillet

Devant Nous Maître Emile LABE, notaire à la résidence de Liège, soussigné.

Les modifications de l'acte modificatif du 6 décembre 1966 du même notaire ont été insérées.

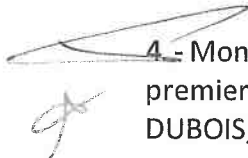
ONT COMPARU

DE PREMIERE PART;

1.- Monsieur Marcel Henri Edouard SERVAIS, directeur de pharmacie, né à Chênée, le vingt septembre mil huit cent nonante-cinq, veuf en premières noces de Madame Marie Catherine Ferdinande Joséphine GERMAIN, époux en secondes noces de Madame Andrée Céline JANSSEN, demeurant à Liège, Pied du Pont des Arches, n°13.

2. - Madame Luce Marie Joséphine Henriette SERVAIS, sans profession, née à Liège, le trente avril mil neuf cent vingt-trois, épouse assistée et autorisée de Monsieur Marcel Félicien Adolphe CARABIN, lainier, né à Lambermont, le vingt-neuf mai mil neuf cent vingt, demeurant ensemble à Verviers, rue Grandjean, numéro 2

3. - Madame Marcelle Octavie Marie Adeline SERVAIS, sans profession, née à Liège, le trois septembre Mil neuf cent vingt-cinq, épouse assistée et autorisée de Monsieur Rodolph Jules Jean Joseph LEBUTTE, pharmacien, né à Rochefort, le vingt-sept mars mil neuf cent vingt-deux, demeurant ensemble à Rochefort, rue Jacquet, n°1.

 4. - Monsieur Roger François Marie René SERVAIS, représentant en pharmacie, né à Liège, le premier janvier mil neuf cent vingt-sept, époux de Madame Georgette Jeanne Josèphe DUBOIS, demeurant à Liège, Pied du Pont des Arches, n° 13.

DE DEUXIEME PART

Monsieur Christian Anne Marie Paul DOAT, administrateur de société, né à Liège, le vingt-six mai mil neuf cent trente-deux, époux de Madame, Nicole Marie de GERA-DON, demeurant à Liège, Boulevard d'Avroy, n° 72/E

Lesquels comparants ont exposé et convenu ce qui suit, et ont requis le notaire soussigné d'acter.

- I -

Les comparants de première part sont propriétaires

savoir; Monsieur Marcel Henri Edouard SERVAIS pour l'usufruit, et ses trois enfants repris en la comparution sous deux, trois et quatre, chacun pour un tiers en nue-propiété d'une parcelle de

terrain sise à Liège, à l'angle des rues Léopold et Pied du Pont des Arches, d'une superficie de cent trois mètres carrés dix-huit décimètres carrés, cadastrée section C partie des numéros 595/X, 595/Y et 602/D

ORIGINE DE PROPRIETE

Les consorts SERVAIS sont propriétaires du terrain prédécrit pour l'avoir acquis dans la proportion sus-indiquée aux termes d'un acte d'échange intervenu entre eux et la Ville de LIEGE, et reçu par son Bourgmestre Monsieur Maurice DESTENAY, le vingt-cinq juin mil neuf cent soixante - ledit acte ayant été transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le premier juillet mil neuf cent soixante-cinq, volume 1606 numéro 21.

La parcelle de terrain cédée aux consorts SERVAIS fait partie des biens acquis par la Ville de la manière suivante :

A) le bien repris au cadastre sous le numéro 595 x de l'Etat Belge, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guillaume LAZAR, receveur des Domaines à Liège, le quatre mai mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le douze même mois, volume 1466, numéro 20.

L'Etat Belge avait acquis le bien par acte du Comité d'Acquisition à Liège, le deux décembre mil neuf cent quarante-six, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le treize du même mois, volume 3097 numéro 16.

B) le bien repris au cadastre sous le numéro 595 y de Madame Adeline Catherine DEMANET, sans profession, veuve de Monsieur Hector Joseph DESTERBECQ de Liège, aux termes d'un acte reçu par le Bourgmestre, le quatorze décembre mil neuf cent soixante, transcrit au premier bureau des Hypothèques à LIEGE, le vingt janvier mil neuf cent soixante et un, volume 1066, numéro 2.

Madame Vve. DESTERBECQ-DEMANET, l'avait acquis de Madame Marie Alice Joséphine Marguerite BOUVIER, sans profession, épouse de Monsieur Henri Marie Hubert DERNIER, industriel de Sprimont, suivant acte reçu par Maître Jean GERBEHAYE, notaire à Liège, le quatre juin mil neuf cent trente-six, transcrit au premier bureau des Hypothèque à Liège, le dix-sept même mois, volume 2257 numéro un: Madame DERNIER-BOUVIER en était propriétaire depuis plus de trente ans.

C) le bien repris au cadastre sous le numéro 602 d de: la Société Anonyme « ANCIENNE BRASSERIE NIZET » actant son siège social à Montegnée, aux termes d'un acte reçu par Monsieur le Bourgmestre, le douze novembre mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au premier bureau des Hypothèques à LIEGE, le dix-huit novembre mil neuf cent cinquante-huit, volume 846 numéro 8.

Ledit bien appartenait depuis plus de trente ans à Madame veuve FRATER-FOURNY et à sa fille Madame de SUR-LEMONT-FRATER; suivant acte de partage dressé par le notaire do TERWANGNE d'Ans, le neuf janvier mil neuf cent trente-neuf, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le dix-huit janvier mil neuf cent trente-neuf, volume 2528 numéro 30, le dit immeuble a été attribué à Madame veuve FRATER-FOURNY.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Ferdinand Van den BERG, Notaire à Liège, le dix mai mil neuf cent trente-neuf, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le neuf juin mil neuf cent trente-neuf, volume 2578 numéro 13, Madame Veuve FRATER-FOURNY a vendu le bien à la Société Anonyme "Brasserie NIZET",

La dénomination de la Société Anonyme Brasserie NIZET," a été remplacée par celle de l'Ancienne Brasserie NIZET" suivant décision de l'Assemblée générale des Actionnaires, tenue en l'étude du Notaire OBTIENNE, le treize juillet mil neuf cent quarante-six.

-II-

Le comparant de deuxième part a manifesté le désir d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur le terrain prédécrit, un COMPLEXE IMMOBILIER, qui sera régi par les articles 577-2 § 1 et § 9 et 577-3 à 14 du Code Civil, relatifs à la division horizontale de la propriété et à l'indivision permanente.

Ce COMPLEXE IMMOBILIER qui sera dénommé RESIDENCE PONT DES ARCHES et qui s'étendra sur tout le terrain prédécrit comprendra:

- 1) un niveau en sous-sol comprenant: notamment deux réserves attribuées à la pharmacie du rez-de-chaussée
- 2) un second niveau sous-sol comprenant: une réserve attribuée à la pharmacie du rez-de-chaussée, et huit caves privatives pour chacun des appartements des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage.
- 3) un rez-de-chaussée comprenant l'entrée et deux magasins dont un à usage de pharmacie avec caves; l'autre n'ayant pas de cave
- 4) un premier étage comprenant un seul appartement sans cave.
- 5) ensuite quatre étages comprenant chacun deux appartements du type A à gauche en faisant face à la façade, avec chacun une cave.
- 6) (acte modificatif du 6 décembre 1968): En suite des dernières autorisations reçues des services compétents de la Ville de Liège le quatorze octobre de cette année numéro 44.873 et dont une photocopie restera ci-annexée, le constructeur de la RESIDENCE PONT DES ARCHES sise à Liège rue Pied du Pont des Arches au coin de la rue Léopold est autorisé à construire un sixième étage.

Ledit sixième étage comprendra uniquement un appartement composé comme suit: une terrasse sur toute sa longueur, un hall, un living, un bureau, une chambre et une salle de bains tels que cet appartement figure en un plan qui restera annexé à l'acte du 6 décembre 1966.

IL EST PRECISE QUE:

- a) sous certaines réserves, la disposition intérieure pourra varier d'un appartement à l'autre: en conséquence, les plans ci-annexés des appartements ne devront être considérés que comme ceux des appartements types.

- b) Comme dit ci-avant, la RESIDENCE PONT DES ARCHES sera érigée sous le régime de la division horizontale de la propriété par voie de conséquence, une quotité déterminée ci-après dans les parties communes à la Résidence correspondra et sera attachée à toutes propriété privative.

- III -

Les comparants de première part marquent par les présentes leur accord sur le programme de construction envisagé par le comparant de deuxième part.

En outre, les parties aux présentes ont convenu ce qui suit:

Les comparants de première part, en accord avec le comparant de deuxième part, manifestent leur intention de devenir propriétaires comme il sera expliqué ci-après de tout le niveau du rez-de-chaussée, avec les caves réserves un, deux et trois aux deux sous-sol, et de la même manière dont ils sont propriétaires du terrain.

Il résulte de ce qui précède:

- 1) Qu'à l'exclusion du niveau du rez-de-chaussée dont question ci-avant qui deviendra la propriété des comparants de première part, tous les autres appartements qui seront *érigés* dans la RESIDENCE PONT DES ARCHES sur le terrain des comparants de première part, qui renonceront partiellement au droit d'accession sur leur terrain au profit du comparant de deuxième part, seront la propriété de Monsieur DOAT ou de leurs futurs acquéreurs.
- 2) que le terrain dont question ci-avant restera la propriété des comparants de première part, jusqu'à vente des appartements à des tiers acquéreurs.

- IV -

Dans le cadre des accords intervenus, le comparant de deuxième part, a fait dresser par Monsieur l'Architecte BRAHY de Liège, rue des Ixellois, n° 2, les plans de la RESIDENCE PONT DES ARCHES.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la Ville de Liège, autorisation du dix-huit juin mil neuf cent soixante-cinq numéro 43.905, dont une photocopie restera ci-annexée.

Monsieur DOAT dépose pour être annexées aux présentes, copie des plans dont s'agit.

Ces plans sont les suivants:

Sur une même feuille:

Plan du premier sous-sol, plan du rez-de-chaussée,

Plan du premier étage, plan des étages deux à cinq inclus

et plan de la terrasse toiture

Sur une autre feuille

Plan des deux sous-sols.

(acte modificatif du 6 décembre 1966) : plan du 6^{ème} étage rapporté annexé à l'acte du 6 décembre 1966).

- V -

DESCRIPTION DE LA RESIDENCE:

Il résulte des plans ci-annexés et du règlement général de copropriété dont il sera question ci-après, que la RESIDENCE PONT DES ARCHES comprendra:

I- En sous-sol A) premier

- a) des parties communes: définies aux plans et règlement de copropriété général, et notamment: les cages d'escaliers, les accès et dégagements, l'ascenseur et sa cage, le local des compteurs, le local chaufferie, les locaux des poubelles
- b) des parties privatives: étant deux réserves numérotées un et deux

B) deuxième:

- a) des parties communes définies au plan et règlement de copropriété général, et notamment: les cages d'escalier, les accès et dégagements, l'ascenseur et sa cage, le local citerne à mazout
- b) des parties privatives étant une réserve numérotée trois, huit caves numérotées un à huit inclus., (P.V. de l'assemblée générale du 5 mars 1969) : le réduit sous l'escalier du second sous-sol est attribué à l'appartement du 6^{ème} étage.

2.-Au rez-de-chaussée:

- a) des parties communes: définies aux plans et règlements général de copropriété, et notamment: l'entrée, le palier, la cage d'escalier, l'ascenseur et sa cage,
- b) des parties privatives étant: deux magasins, l'un dénommé pharmacie avec bureau et escalier privé donnant au sous-sol et W.C., et l'autre magasin comprenant en outre remise et toilette et W.C.

3.-Au premier étage:

- a) des parties communes: définies aux plans et règlement général de copropriété et notamment: le palier d'accès, la cage d'escalier, et la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, les cages d'aération et de vide poubelles, les gaines pour canalisations et conduits fumées etc.
- b) des parties privatives: étant un seul appartement résidentiel comprenant un living avec coin à manger, un hall avec escalier privé donnant dans le magasin du rez-de-chaussée, une cuisine, un W.C., une salle de bains et trois chambres dont une avec une terrasse, le tout desservi par un dégagement.

4.- Aux étages deux à cinq inclus:

- a) des parties communes; définies aux plans et règlement de copropriété, et notamment: le palier d'accès, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, les cages d'aération et de vide poubelles, les gaines pour canalisations et conduits fumées etc.
- b) des parties privatives; étant deux appartements résidentiels:
 - 1) l'appartement côté gauche, face à l'immeuble du type A comprenant en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un living, une cuisine avec terrasse, une salle de bains avec W.C. et une chambre.
 - 2) l'appartement côté droit face à l'immeuble du type B, comprenant en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un living, une cuisine avec terrasse, un W.C., une salle de bains et une chambre.

5.- Sous le toit:

Uniquement des parties communes étant la toiture proprement dite avec le local contenant la machinerie de l'ascenseur, les souches des cheminées, les aéras, la cage d'escalier avec son palier.

6. 6^{ème} étage :

(acte modificatif du 6 décembre 1966) :

En suite des dernières autorisations reçues des services compétents de la Ville de Liège le quatorze octobre 1966 numéro 44.873 et dont une photocopie restera ci-annexée, le constructeur de la RESIDENCE PONT DES ARCHES sise à Liège rue Pied du Pont des Arches au coin de la rue Léopold est autorisé à construire un sixième étage.

Ledit sixième étage comprendra uniquement un appartement composé comme suit : une terrasse sur toute sa longueur, un hall, un living, un bureau, une chambre et une salle de bains tels que cet appartement figure en un plan qui restera annexé à l'acte du 6 décembre 1966.

REUNION DES LOCAUX PRIVATIFS:

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire:

Les appartements constitutifs d'un étage peuvent être réunis et traités en un appartement unique comme pour le premier étage par exemple.

La réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut également être effectuée de manière à former un appartement du type DUPLEX.

Ces réunions se feront sous réserve d'un avis favorable de l'architecte et du comparant de deuxième part, pour autant que l'état des constructions le permette, et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

- VI -

DIVISION DE LA RESIDENCE, QUOIQUE AFFERENTE A CHAQUE PROPRIETE PRIVATIVE DANS LA COPROPRIETE DU COMPLEXE.

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements constitutifs du complexe, les parties comparantes aux présentes déclarent opérer la division de la RESIDENCE PONT DES ARCHES en parties privatives et en partie communes.

Les parties privatives consistent en les appartements (acte modificatif du 6 décembre 1966) en ce compris celui du 6^{ème} étage, les magasins et les deux caves.

Les quotités afférentes dans la copropriété de la RESIDENCE PONT DES ARCHES à chaque propriété privative sont déterminées forfaitairement comme suit:

(acte modificatif du 6 décembre 1966) :

Tout le niveau du rez-de-chaussée, magasin et pharmacie

DEUX / MILLE NONANTIEMES 200/1.090

L'appartement du premier étage sans cave

CENT SOIXANTE / MILLE NONANTIMES : 160/1.090

Appartement du type A QUATRE-VINGTS / MILLE NONANTIEMES soit pour les quatre étages

TROIS CENT VINGTS / MILLE NONANTIEMES : 320/1.090

Appartement du type B QUATRE-VINGTS / MILLE NONANTIEMES soit pour les quatre étages

TROIS CENT VINGT/MILLE NONANTIEMES : 320/1.090

L'appartement du sixième étage : NONANTE/MILLE NONANTIMES : 90/1.090

TOTAL : MILLE NONANTE/MILLE NONANTIEMES 1.090/1.090

- VII -

Dans le but de rendre réalisable le programme de construction de la RESIDENCE PONT DES ARCHES, conformément aux accords ci-dessus constatés, les comparants de première et de deuxième part ont convenu ce qui suit:

I.- Les comparants de première part déclarent placer de commun accord, le terrain prédécrit sous le régime de L'INDIVISION PERMANENTE en vue de l'affecter comme chose commune à l'immeuble à édifier dans les conditions prévues au statut immobilier.

2.- En outre, les dits comparants déclarent renoncer purement et simplement, chacun en ce qui le concerne, et dans les limites ci-après; au droit d'accession leur appartenant, en vertu des articles cinq cent quarante-six, cinq cent cinquante et un, cinq cent cinquante-deux et cinq cent cinquante-trois du Code Civil, sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur le terrain leur appartenant dans la proportion susindiquée,

TOUTEFOIS, les comparants de première part déclarent se RESERVER à leur profit le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur la parcelle de terrain précitée, mais en tant seulement quo ce droit est relatif au niveau du rez-de-chaussée avec les caves un et deux qui y sont jointes, Ces biens deviendront leur propriété.

3.- Les comparants de première part déclarent enfin par les présentes, autoriser le comparant de deuxième part qui accepte à exécuter à ses frais, risques et périls, et moyennant les autorisations préalables des instances compétentes, de construire le complexe prédécrit dénommé RESIDENCE PONT DES ARCHES. Monsieur DOAT déclare prendre seul, à l'entière décharge des comparants de première part, toutes responsabilités au sujet de ces travaux et de leurs suites éventuelles, tant à leur égard qu'à l'égard de tous tiers et spécialement des voisins.

A ce sujet, il est expressément stipulé que Monsieur des futurs propriétaires, de biens privatifs dans la RESIDENCE PONT DES ARCHES, auront à régler à leurs frais, risques et périls, sans aucune intervention des comparants de première part, toute contestation qui pourrait naître avec quiconque du chef ou à l'occasion des travaux de construction et devront répondre seuls de toutes condamnations éventuelles celles-ci fussent-elles même prononcées contre les comparants de première part, en leur qualité de propriétaires du fonds, pour autant qu'il ne s'agisse par d'un élément qui aurait été cédé par les intéressés à Monsieur DOAT comparant de deuxième part.

En outre, à partir d'aujourd'hui, toutes taxes et impositions grevant ou pouvant grever le bien des comparants de première part ou trouvant leur origine dans les travaux à faire, seront à la charge exclusive de Monsieur DOAT, à moins qu'elles ne soient enrôlées dans le chef des propriétaires de biens privatifs de la RESIDENCE PONT DES ARCHES, en cette qualité.

Les comparants de première part promettent leurs bons offices entiers à Monsieur DOAT, si besoin est, sur le plan administratif.

4.- Il résulte de ce qui précède, que la RESIDENCE PONT DES ARCHES à édifier sur le terrain susvisé, sera, tant en vertu de la renonciation et réserve partielles du droit d'accession, que des accords des parties:

La propriété des comparants de première part, pour ce qui concerne le niveau du rez-de-chaussée avec les trois réserves des sous-sols dont question ci-avant, avec les quotités afférentes à ce niveau dans la copropriété, du complexe, soit les DEUX CENT/MILLE NONANTIEMES (acte modificatif du 6 décembre 1966) pour la totalité en pleine propriété se répartissant pour l'usufruit à Monsieur Marcel SERVAIS, et la nue-propriété à ses trois enfants, chacun à concurrence d'un tiers.

-VIII-

CONTRAT D'ENTREPRISE REGLES GENERALES

Il sera procédé par les soins de Monsieur Christian DOAT prénommé, à la vente des biens privatifs à construire. Ledit Monsieur DOAT a reçu mandats des comparants de première part, de procéder à la réalisation des quotités du sous-sol se rapportant à chaque appartement de la Résidence PONT DES ARCHES.

Les amateurs qui se présenteront avant la construction, eu au cours de celle-ci, auront au moment où ils feront l'acquisition des quotités voulues dans le sol, l'obligation de conclure avec le dit Monsieur DOAT, un contrat d'entreprise portant:

- a) sur le gros œuvre desdites parties communes et privatives;
- b) sur la parachèvement des dites parties communes et privatives

Ce contrat sera conclu pour un prix à convenir entre parties dont l'objet sera le gros œuvre commun ou le/les biens privatifs tels qu'ils figurent aux plans ci-annexés sous réserve de modifications éventuelles d'ordre intérieur en ce qui concerne les biens privatifs, ou relative à l'incorporation de plusieurs étages ou parties d'appartements, en un seul, et ce sous les conditions prévues au règlement générale de copropriété.

La construction devra être faite, au minimum sur la base des clauses et conditions du cahier des charges établi par Monsieur l'Architecte BRAHY prénommé, et de la description faite par celui-ci des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.

Un exemplaire de ce cahier des charges de vente et d'état descriptif sera remis à chaque acquéreur de biens privatifs à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans le dit acte.

Etant donné le caractère indivisible de la construction, et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des propriétaires, aucun autre propriétaire de bien privatif, ne pourra de sa seule autorité résilier le contrat conclu entre lui et Monsieur Christian DOAT prénommé, lequel fera en sorte de remplacer l'acquéreur défaillant, sous sa responsabilité.

L'engagement à prendre par chacun des acquéreurs de biens privatifs à l'égard de l'entrepreneur général, Monsieur Christian DOAT, prénommé, comportera:

- 1) l'obligation de contribuer aux frais d'édification des parties communes de la construction, en proportion des droits de chacun dans ces parties communes.
- 2) l'obligation de construire les parties privatives à ses frais personnels.

De son côté, Monsieur Christian DOAT s'engage, dès à présent, à construire et parachever la RESIDENCE PONT DES ARCHES, suivant les plans, cahier des charges et devis descriptifs susvantés.

Monsieur Christian DOAT prénommé s'est réservé le droit de déclarer qu'il agit, soit en son nom personnel, soit au nom de toute personne physique ou morale qu'il se réserve le droit de désigner, en prosécution de cause, étant entendu qu'en cas de désignation d'une firme tierce, celle-ci et Monsieur DOAT seront solidairement et indivisiblement tenus à l'égard des maîtres de l'ouvrage.

Toutefois, le délai d'achèvement sera prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure, parmi lesquels sont rangés conventionnellement la grève, le lockout, les troubles, pluies et gelées persistantes, pénuries de main d'œuvre ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur comparant de deuxième part aux présentes, eu de ses entrepreneurs sous-traitants.

Le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance des travaux supplémentaires qui auront été- commandés au constructeur. Les acquéreurs de biens privatifs seront à l'égard de Monsieur Christian DOAT, entrepreneur général, les "Maîtres de l'Ouvrage".

En cette qualité, ils se trouveront dans la même situation que tout Maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds.

En conséquence

1) les taxes de bâtisse éventuelles seront considérées comme des obligations communes et à charge de chacun des maîtres de l'ouvrage, dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

2) les maîtres de l'ouvrage auront, vis à vis des tiers, la même responsabilité que tout Maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds, mais dans leurs rapports entre eux, ils seront tenus de contribuer aux charges qui peuvent en résulter, dans la même proportion que celle de leurs droits dans les parties communes.

(acte modificatif du 6 décembre 1966) :

Les travaux de construction du sixième étage ne peuvent en aucune façon retarder les délais impartis pour la mise à disposition des autres acquéreurs des parties privatives du rez-de-chaussée, des sous-sols et des étages, en ce compris la possibilité de chauffer ces locaux et d'y utiliser l'eau, le gaz, l'électricité et les installations sanitaires.

Ces travaux seront conduits de façon à ce qu'aucun désagrément ou inconvénient majeur ne trouble l'usage normal des locaux ci-dessus mentionnés.

Tout manquement à ces divers engagements sera sanctionné à charge du constructeur par le paiement de dommages et intérêts.

3) Il n'y aura aucune solidarité entre les co-constructeurs, vis à vis de l'entrepreneur général, pour les obligations découlant de leur contrat d'entreprise.

4) les ayants-cause et successeurs à tous titres du Maître de l'ouvrage, seront tenus solidairement et indivisiblement vis à vis des copropriétaires, des obligations contractées envers l'entreprise.

La cessation de l'activité de l'entrepreneur général quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat d'entreprise,

Monsieur Christian DOAT aura l'obligation dans ce cas, de prendre accord avec une firme tierce pour l'achèvement des travaux, aux conditions prévues de vente et aux cahiers des charges, et sans supplément.

Il restera solidairement garant de l'achèvement des travaux,

PAIEMENTS: Les maîtres de l'ouvrage acquéreurs d'un bien privatif, verseront à Monsieur Christian DOAT, entrepreneur général, le montant du contrat d'entreprise d'ouvrage conclu entre eux, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, et suivant l'échelle des paiements prévues dans l'acte de vente qui contiendra le contrat d'entreprise d'ouvrage.

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur exigibilité: le défaut d'un seul paiement dans les quinze jours de l'une ou l'autre des échéances prévues dont la demande sera faite par simple écrit sous pli aux acquéreurs, rendra de plein droit exigible la solde complet du compte restant dû.

La réception définitive devra être effectuée dans les six mois de la réception d'entrée en jouissance. Toutefois elle sera acquise de plein droit par l'exécution correcte des travaux restant à effectuer constatés dans la réception d'entrée en jouissance.

Ne pourront être considérés comme entravant une réception d'entrée en jouissance, la nécessité de retouches de l'un ou l'autre élément, et le fait que des *essais* de chauffage devraient être postposés à une saison plus favorable pour être probant, de même que la non finition d'autre étages de la résidence, ou d'autre biens au même niveau.

Si dans les six mois de la réception d'entrée en jouissance du bien acquis, la partie acquéreuse n'a pas signalé par lettre recommandée à la poste, adressée en même temps à l'Architecte et au Constructeur, tous manquants ou travaux rectificatifs et complémentaires à exécuter, qui pourraient être actés au procès-verbal de la réception d'entrée en jouissance et tous les autres défauts généralement quelconques deviendront sans objet et la réception définitive sera considérée comme acquise de plein droit.

Les travaux de peinture intérieurs des appartements et magasins, ainsi que la décoration des murs et plafonds doivent être envisagés par les acquéreurs comme constituant une mise en état d'habilité des appartements et magasins.

Au moment de la mise à disposition de ces locaux, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment.

En outre ils sont soumis à des périodes de séchages accélérés ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits soient constatées, après un laps de temps plus ou moins long.

A la réception définitive, ces fissures sont corrigées par les constructeurs.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris les plafonds et papiers peints par la partie acquéreuse de biens privatifs, ne peut être mise à charge du constructeur lors de la réception définitive. Il est donc conseillé aux futurs acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de décorations avant la

réception définitive, Avant toute occupation, tous frais de chauffage éventuels seront mis à charge des propriétaires, sauf pour les appartements non vendus.

Dès la mise à disposition d'un appartement, les frais de chauffage seront répartis au prorata des quotités afférentes à chaque bien privatif.

- IX -

ENGAGEMENT DE VENDRE

L'intention commune des parties aux présentes étant que la RESIDENCE PONT DES ARCHES soit édifiée sous le régime de la division horizontale de la propriété, en vue de la réalisation éventuelle de tout ou partie des appartements et magasins constitutifs de cette Résidence, et qui comporteront chacun une quotité déterminée ci-avant, des parties communes de l'immeuble, et notamment du terrain qui lui sert d'assise, les comparants de première part prennent l'ENGAGEMENT de vendre aux futurs acquéreurs des propriétés privatives dans la dite Résidence, les quotités afférentes à ces propriétés privatives dans le terrain dont s'agit et qui est leur propriété.

- X -

RENONCIATION A ACCESSION

Tous les copropriétaires de la RESIDENCE PONT DES ARCHES devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun des copropriétaires, aux appartements et magasins dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence la division de la RESIDENCE PONT DES ARCHES en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble et en parties privatives.

La cession dont s'agit, indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux, moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

- XI -

HYPOTHEQUE EVENTUELLE

Si, au cours de la construction, un acquéreur de bien privatif contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien acquis par lui privativement avec les quotités de parties communes y afférentes, il devra être stipulé dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt, serviront exclusivement et à due concurrence au paiement de toutes sommes dues pour la construction et devra prévenir Monsieur Christian DOAT par écrit immédiatement.

La société de prêt devra payer directement à Monsieur Christian DOAT, sur simple demande de paiement que ce dernier pourra faire lors de la conclusion du prêt, ou dans la suite par simple lettre.

Réitérant leur volonté commune que chacun des propriétés privatives dont se composera la RESIDENCE PONT DES ARCHES forme une propriété privative distincte, dont il puisse être disposé séparément à titre gratuit ou onéreux, les parties comparantes aux présentes ont établi et déposent pour être annexé au présent acte, avec lequel il ne formera qu'un tout, le règlement générale de copropriété de la Résidence.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de la copropriété.

Ils ne peuvent être modifiés que par décision de l'assemblée générale aux conditions fixées ci-après, suivie d'un acte notarié transcrit.

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

Ce règlement de copropriété comporte:

I.- Le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation, ou, en cas de sinistre, la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modifications qu'en respectant les conditions légales de quorum et de vote.

Ce statut sera, du reste, opposable à tous, par sa transcription à la Conservation des Hypothèques.

2. Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais il s'inscrit

S'il était décidé d'établir un règlement d'ordre intérieur au sens strict du terme (c'est-à-dire ne contenant que des dispositions de détail), il pourrait être établi par acte sous seing privé.

Dans ce cas, ainsi que celui de toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes

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

2. en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

- XIII -

DIVERS

A) RESERVE PUBLICITE SUR LE TOIT

les soussignés de première part se réservant le bénéfice de la publicité qui pourrait être effectuée sur le toit de la RESIDENCE PONT DES ARCHES.

B) FRAIS

Les frais, droits et honoraires afférents à l'acte de base proprement dit seront à la charge des copropriétaires.

Ils seront répartis entre eux, au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la Résidence.

C) ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en l'étude de Maître LABE, notaire soussigné

D) DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

E) ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie avoir identifié les comparants aux présentes, au vu des documents prescrits par la loi.

F) FORMALITE

Les comparants aux présentes reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture des dispositions de l'article deux cent trois du Code des Droits de l'Enregistrement.

OBSERVATION:

1.- Le constructeur Monsieur Christian DOAT fait les réserves les plus expresses en ce qui concerne l'accès de l'ascenseur aux deux sous-sols, étant donné la nature et la disposition du sous-sol du terrain. En conséquence, les propriétaires s'engagent à n'exercer aucune action à ce sujet envers le constructeur dont ils dégagent la responsabilité pour le cas où cette situation se présenterait.

2.- Monsieur Christian DOAT, le constructeur, se réserve le droit de modifier le nombre des étages de la Résidence, et de ce fait, se réserve le droit de faire constater toutes les modifications qui s'en suivraient.

Les futurs acquéreurs par le seul fait de leur acquisition, s'engagent à intervenir à tout acte modificatif dont les frais seraient d'ailleurs uniquement à charge du constructeur.

Par acte modificatif du 6 décembre 1966, il est référé qu'il a été fait usage de cette faculté, un sixième étage était construit.

PERSONNALITE JURIDIQUE

Art. 577-5 du code civil

§ 1 *L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :*

1° *la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;*

2° *la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.*

Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

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

§ 2 *En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.*

§ 3 *L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.*

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

L'INDIVISION COMPREND MOINS DE 20 LOTS.

Mais si l'acte de base était modifié et créait des lots, soit 20 lots ou plus, l'assemblée générale pourrait décider la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants du Code civil sont applicables à ces associations partielles.

LES DISPOSITIONS DE LA LOI SONT IMPÉRATIVES.

Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous

Dont acte

Fait et passé à LIEGE

ANNEXE A L'ACTE DE BASE DE LA RESIDENCE " PONT DES ARCHES

à l'angle de la rue Léopold et de la rue Pied du Pont des Arches à LIEGE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I – EXPOSE GENERAL

ARTICLE 1.

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 § 1 et § 9 et 577-3 à 14 du Code civil (lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze) les parties comparantes à l'acte de base, agissant au nom des futurs copropriétaires, ont établi ainsi qu'il suit, le règlement général de copropriété de la RESIDENCE PONT DES ARCHES, réglant tout ce qui concerne la division du complexe, la conservation, l'entretien, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que concerne la vie en commun.

Ce règlement est composé du statut réel meuble et du règlement d'ordre intérieur.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un appartement ou d'un magasin, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants droit et ayants cause, prennent l'engagement de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

a) **Statut réel de l'immeuble.**

Ses dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires, ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, voire titulaires de droits personnels.

Elles seront opposables au tiers, par le fait de leur transcription au bureau des Hypothèques compétent.

Elles sont Immuables à défaut, copropriétaires de décisions d'assemblées générales aux conditions légales de quorum et de vote.

b) **Règlement d'ordre intérieur**

Il est en outre établi un règlement d'ordre intérieur dans le but de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance du complexe immobilier et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement n'est pas de statut réel, mais suit son sort.

CHAPITRE II.- STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

Section I. Propriété privative et copropriété indivise

ARTICLE 2.

La description de la RESIDENCE PONT DES ARCHES est faite à l'acte de base, Elle comporte:

- a) un niveau de deuxième sous-sol avec diverses caves privatives et une réserve privative.
- b) un niveau de premier sous-sol avec deux réserves privatives et locaux communs.
- c) un rez-de-chaussée comprenant: l'entrée et deux magasins.
- d) Premier étage: un grand appartement
- e) Etages deux à cinq inclus comportant chacun deux appartements des types A et B
- f) (acte modificatif du 6 décembre 1966): étage six; un appartement

ARTICLE 3.

La résidence PONT DES ARCHES comporte des parties privatives ou privées dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommés appartements Résidentiels et magasins

ARTICLE 4.

Tous les copropriétaires de la RESIDENCE PONT DES ARCHES devront se céder mutuellement et réciproquement le droit, d'accession immobilière, pour donner à la division de l'immeuble sa base légale.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux biens dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de la Résidence.

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence la division de la RESIDENCE PONT DES ARCHES en partie communes et en parties privatives.

ARTICLE 5. - PARTIES COMMUNES

Sont réputées parties communes à la RESIDENCE PONT DES ARCHES, la totalité du sol lui servant d'assise d'une superficie mesurée de cent et trois mètres carrés dix-huit décimètres carrés, ainsi que tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que fondations en général, l'ossature de la Résidence, les gros murs de façade, les pignons de refend, toutes les toitures, l'entrée, le hall d'entrée, les accès aux cages d'escalier et d'ascenseur; les dites cages, les parlophone et sonneries, les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses, les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et, de chauffage. Les gaines de toutes ces canalisations, les décharges des eaux ménagères et pluviales, les gaines à ordures, les cages d'aération, les antennes de radio et de télévision, s'il en est placé avec leur amplificateurs et câbles descentes; les dégagements en sous-sol, les locaux aux poubelles, les locaux aux compteurs, tous les locaux d'usage général.

L'installation de chauffage central avec les locaux, l'équipement mécanique généralement quelconque, tuyauterie, vannes, cheminées, le tank à mazout en sous-sol.

Le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice.

L'ascenseur, sa machinerie et sa cage.

La toiture, les corniches, zinguerie de la Résidence

EN GENERAL toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires seront réputées communes, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative,

D'une manière générale, dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

LES PARTIES COMMUNES DE LA RESIDENCE PONT DES ARCHES en ce compris le terrain lui servant d'assiette, sont divisées en mille nonantièmes (acte modificatif du 6 décembre 1966) et sont réparties entre les magasins et les appartements, comme indiqué au tableau figurant à l'acte de base,

Ces proportions, dans les divers biens, sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes à l'ensemble de la Résidence.

(acte modificatif du 6 décembre 1966) : l'entretien de la terrasse entourant en façade la construction du sixième étage incombera entièrement et exclusivement aux acquéreurs de l'étage en question ; il en sera de même de tout lanterneau ou de toute ouverture qui pourraient être installés dans la toiture du sixième étage, en ce compris le cabanon de l'ascenseur. Les propriétaires du rez-de-chaussée et des cinq premiers étages n'auront jamais à intervenir dans les frais d'entretien ou de remplacement éventuel de ladite terrasse ou des couvertures mentionnées ci-dessus.

REMARQUES DIVERSES:

- a) Il est précisé qu'aucune quotité particulière n'est attribuée aux caves privatives, lesquelles dépendent de l'appartement ou magasin auquel elles sont jointes, et en font partie intégrante; Le premier étage et le magasin autre que la pharmacie n'ayant pas de cave.
- b) En général, sont parties communes, les parties de la Résidence qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, *ainsi* que tout ce qui est commun suivant les lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix, quinze mai deux mil douze et les usages. Les énumérations ci-avant sont énonciatives et non limitatives. En cas de doute ou de silence, l'interprétation se fera en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour plus d'un copropriétaire.
- c) Les quotités dans la commune attribuées à chaque propriété privative prévue à l'acte de base, sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement, sous

réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quotité afférente à chaque propriété privative ne sera, éventuellement fixée définitivement que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

Il est formellement stipulé que les quotités ci-dessus fixées ne pourront être modifiées, quellesque soient les variations subies par la valeur respective des biens privés, par suite de transformations ou de modifications faites à une partie du complexe, que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires sauf si on est dans les deux exception légales prévues à l'article 577-7 § 3 alinéas 2 et 3 du Code civil : *« Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans le cas où cette modification est nécessaire. »*

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

- d) L'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété a réservé, aux consorts SERVAIS, le droit de percevoir le prix de la mitoyenneté des murs de pignons et de clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain parties communes, des fonds limitrophes, dans la mesure où ces mitoyennetés n'appartenaient déjà pas aux immeubles à démolir.
- e) L'architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait utile ou nécessaires, pour autant toutefois qu'ils n'affectent pas le gros œuvre et ne risquent pas de réduire la résistance de l'immeuble,

Il pourra, si nécessité absolue s'en faisait sentir, ou si une demande expresse était faite par le constructeur, Monsieur Christian DOAT, modifier la composition et la disposition du sous-sol, du rez-de-chaussée, des étages ou des garages.

En ce cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes seront révisées par le notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qu'il serait en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par le constructeur, Monsieur Christian DOAT.

ARTICLE 6. - PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont, les magasins et les appartements résidentiels.

Chaque propriété privée comprend ses parties constitutives et notamment; les planchers, parquets ou revêtements avec leur isolation: les cloisons intérieures non portantes; les portes, fenêtres; les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, les portes d'entrée des caves, les canalisations intérieures: les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente:

l'installation de chauffage central intérieure à chaque bien privatif; les plafonnages, les terrasses avec le revêtement de leur sol et les garde-corps métalliques; la surface intérieure des murs séparant les appartements entre eux d'avec les paliers; les installations électriques, de gaz et d'eau depuis les compteurs de Ville.

EN GENERAL: est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un appartement, et magasin et/ou qui sert à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, même ce qui se trouve à l'extérieur, mais à leur usage exclusif.

ARTICLE 7.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront jamais être aliénées, grevées de droits réels ou saisies', qu'avec les biens privés dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un bien privatif, grève de plein droit la fraction de choses communes qui en dépend.

ARTICLE 8.

Les caves suivront nécessairement le sort du bien privatif, tant au point de vue de la propriété que de la jouissance. Elles ne peuvent être vendues ou données l'autre, en jouissant que d'un appartement à l'autre.

L'aliénation ou l'échange de cave entre copropriétaires est permis, sans qu'il en résulte un changement dans les quotités afférentes à l'appartement affecté par ces aliénations ou échanges, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Il se pourrait que d'un appartement ne dépende aucune cave, ou que d'un appartement en dépendent plusieurs.

ARTICLE 9.

La toiture de l'immeuble d'habitation est chose commune à l'ensemble de la Résidence.

L'entretien et la réparation de ce toit, ainsi que la réparation de toutes dégradations, sont compris dans les charges communes générales de l'immeuble (répartition en mille nonantièmes (acte modificatif du 6 décembre 1966) : l'entretien de la terrasse entourant en façade la construction du sixième étage incombera entièrement et exclusivement aux acquéreurs de l'étage en question ; il en sera de même de tout lanterneau ou de toute ouverture qui pourraient être installés dans la toiture du sixième étage, en ce compris le cabanon de l'ascenseur. Les propriétaires du rez-de-chaussée et des cinq premiers étages n'auront jamais à intervenir dans les frais d'entretien ou de remplacement éventuel de ladite terrasse ou des couvertures mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 10.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif, dans les limites fixées par le présent règlement, à condition de ne pas nuire aux droits des autres, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et autres biens privés.

Il est interdit de faire des modifications aux choses communes, même à l'intérieur d'un bien privatif, sauf à se conformer aux prescriptions ci-après.

Les réunions d'appartements peuvent se faire ainsi qu'il est dit à l'acte de base.

ARTICLE 11.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée des propriétaires, statuant à la majorité des trois-quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de la Résidence. Si le coût des travaux et des honoraires de l'Architecte est à la charge de certain(s) propriétaire(s), la majorité devra être de quatre-cinquièmes des voix.

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

ARTICLE 12.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la Résidence, même s'il s'agit de choses privées (dans ce cas, il faudra respecter l'article 577-7 §1 1° e/ du Code civil : L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix 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), ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité des trois-quarts des voix.

Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres des garde-corps des balcons, et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne les peintures, à l'exception toutefois des locaux du rez-de-chaussée.

ARTICLE 13.

Pendant le cours de la construction et jusqu'à occupation complète de l'immeuble, les décisions à prendre en vertu des articles, dix et onze ci-dessus, appartiennent exclusivement au constructeur.

ARTICLE 14.

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de radio et de télévision dans les limites fixées par l'article dix ci-dessus.

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article onze seront observées.

ARTICLE 15.

Chaque propriétaire d'appartement pourra pratiquer dans les murs, des ouvertures, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

ARTICLE 16. - SERVITUDES

- 
- a) toutes les caves privatives, ainsi que les dégagements et couloirs y accédant, devront, au besoin, servir d'abri pour tous les occupants de l'immeuble, si la nécessité s'en faisait sentir. L'état de nécessité sera décrété par le conseil de gérance de la Résidence.
- b) d'une manière générale, tous les biens privatifs sont grevés d'une servitude qui oblige les propriétaires à donner accès par leurs appartements pour toutes réparations et nettoyages des parties communes et à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes ou privatives logées dans les gaines, tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement, et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est de même pour l'entretien du chauffage et des canalisations, purge des radiateurs et remplacement.



Ces servitudes réelles et perpétuelles sont constituées par le présent acte et grèvent les parties communes de la Résidence, soit totalement, soit partiellement.

Section II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**ARTICLE 17.**

Il n'est pas établi de concierge dans l'immeuble. L'assemblée générale décidera de l'engagement d'une femme d'ouvrage ou de recourir aux services d'une entreprise de nettoyage pour l'entretien des halls d'entrée, dégagements, cage d'escaliers et autres locaux communes, pour l'évacuation des Poubelles et nettoyage des voiries.

ARTICLE 18.

Il est fait appel par l'assemblée générale des propriétaires, aux services d'un syndic choisi ou non parmi les propriétaires.

Jusqu'au moment de la mise à disposition des appartements et magasins, la gérance sera effectuée par le constructeur.

Ensuite, l'assemblée générale des copropriétaires procédera à la nomination du syndic.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

- le mode de nomination d'un syndic,
- l'étendue de ses pouvoirs,
- *la durée de son mandat : la durée légale est de maximum trois ans et*
- *les modalités de renouvellement de celui-ci,*
- les modalités du renon éventuel de son contrat

L'association des copropriétaires pourra mettre fin à tout moment à la présente convention moyennant le respect d'un préavis de trois mois, lequel sera presté ou non.

Dans l'hypothèse où le préavis serait signifié par le syndic, 3 mois avant l'échéance du contrat, celui-ci s'engage à clôturer les comptes de la période en cours, en ce compris l'établissement et l'envoi des factures individuelles à chaque copropriétaire.

Si, en application de l'article 577-8 § 6 du Code civil, l'assemblée générale des copropriétaires venait à révoquer anticipativement le mandat du syndic en l'absence de toute faute de sa part, sans respecter le préavis prévu, le syndic sera fondé à exiger une indemnité égale à trois mois de préavis, outre une indemnité égale au tiers des honoraires recouvrant la période contractuelle restant à courir, avec un minimum de trois mois.

- les obligations consécutives à la fin de sa mission.

ARTICLE 19.- Conseil de copropriété

L'immeuble disposant de moins de vingt lots sans tenir compte des caves, garages et parking, le conseil de copropriété est facultatif.

L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois-quarts des voix de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de celles du commissaire aux comptes.

À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

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

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

Les membres du conseil de copropriété sont élus à la majorité absolue des voix.

Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.

Le conseil de copropriété délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

ARTICLE 19 BIS. – Commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue des voix un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et compétences sont déterminées par le règlement de copropriété :

- analyser les comptes annuels et tous documents comptables pour ce faire.
- Indiquer si les comptes sont exacts ou non
- et faire rapport lors de l'assemblée générale statutaire

ARTICLE 20. - Assemblée Générale

L'assemblée générale des propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, qui concerne les intérêts communs, voire exceptionnellement privatifs : dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 § 1 – 1° e) du Code civil.

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués,

L'assemblée oblige par ses délibérations, tous les copropriétaires sur les points de l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

ARTICLE 21.

L'assemblée générale statutaire se tiendra d'office chaque année, dans l'agglomération liégeoise aux jour, heure et lieu désignés par le syndic, ou celui qui en fait les fonctions, dans la quinzaine entre la dernière semaine du mois de septembre et la première semaine du mois d'octobre.

En dehors de cette réunion, l'assemblée est

- * Convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;

- * Convoquée par le syndic sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaire qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à La Poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.
- * De plus, tout copropriétaire peut demander au Juge de Paix du lieu de situation de la résidence d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

ARTICLE 22.

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

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à La Poste, à moins que les destinataires n'aient acceptés, 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. En effet, chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires doit informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse car à défaut 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, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. 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 ordinaire ou extraordinaire suivante.

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

Les convocations portent l'ordre du jour. L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque: tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués clairement dans les convocations. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points repris au dit ordre du jour.

Il est loisible aux membres présents de discuter tous points non portés à l'ordre du jour, mais les délibérations à leur sujet n'auront pas force obligatoire sauf si tous les copropriétaires sont présents et d'accord.

ARTICLE 23.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotes-parts dans les parties communes.

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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

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

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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, suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peut participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier.

Ce dernier est convoqué aux assemblée générale, 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. En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.

Tout propriétaire ou détenteur d'un droit réel de jouissance pourra se faire assister, lors des assemblées générales, par tous techniciens de son choix, étant précisé que ceux-ci n'auront que voix consultative.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est tenu une feuille de présence certifiée par le bureau.

ARTICLE 24.

Chaque assemblée désigne parmi les copropriétaires à la majorité absolue des voix un président, deux assesseurs et un secrétaire.

ARTICLE 25.

Le bureau de chaque assemblée générale est composé du Président, des deux assesseurs et du secrétaire.

Le syndic ne peut être ni président, ni assesseur, ni secrétaire : il ne peut que rédiger des procès-verbaux d'assemblées générales.

ARTICLE 26.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, c'est-à-dire à 50 % des voix plus une, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

- L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement

composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil.

À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

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

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

- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4 du Code civil ;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

2° à la majorité des quatre cinquième des voix :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e] de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil ;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

- Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

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

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

- L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

- L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le Juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

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

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

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

 Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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

Toute décision de l'assemblée générale peut-être directement opposées par ceux à qui elle est opposable. Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

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

En ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à La Poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

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

ARTICLE 27.

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il a de mille nonantièmes (acte modificatif du 6 décembre 1966) dans la copropriété.

ARTICLE 28.

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit nombre des membres présents ou représentés et les quotas de copropriétés dont ils sont titulaires.

L'assemblée oblige, par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

ARTICLE 29.

Le syndic consigne les décisions d'assemblée générale ordinaire et extraordinaire ainsi que celles visées par le référendum écrit, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celle-ci, dans le même délai aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

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.

À 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 et à ce moment ou leurs mandataires.

Le registre dans lequel sont consignées les décisions de l'assemblée générale est déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

ARTICLE 29 BIS. – Actions en justice

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

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

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

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

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

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées ci-dessus, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

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

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

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision. Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

SECTION II BIS – Cessions

ARTICLE 29 BIS.

Art. 577-11 du Code civil

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

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa

1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

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

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

§ 5 En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

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

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

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

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

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

SECTION III – CHARGES ET RECETTES COMMUNES

A. CHARGES

ARTICLE 30.

D'une façon générale, les dépenses communes se répartissent, sauf les exceptions prévues ci-après, entre tous les copropriétaires, proportionnellement au nombre de mille

nonantièmes (acte modificatif du 6 décembre 1966) que chacun possède dans la copropriété.

ARTICLE 31.

En principe, les consommations individuelles d'eau, gaz, d'électricité, de calories pour le chauffage central, et d'énergie quelconque et autres, sont payées par l'usager. Des branchements avec compteurs seront établis pour chaque propriété privative pour les consommations de fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires, aux administrations productrices de ces fluides.

Lorsque l'établissement des compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges du chauffage central.

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général, réglée par les soins du gérant et répartie par ce dernier entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.

ARTICLE 32. - DIVISION DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes sont de quatre espèces:

- a) les charges générales incombant aux propriétaires dans la proportion de leurs droits sur les choses communes
- b) les frais d'entretien et de gestion
- c) les frais de chauffage
- d) les frais de réparation

ARTICLE 33.- CHARGES GENERALES

Elles comportent:

- a) les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels seront assujetties les choses communes

Ces charges seront réparties en millièmes ou d'une autre façon, si elles intéressent une partie seulement des occupants.

- b) les primes d'assurances qui sont de cinq espèces.

ASSURANCE INCENDIE: prime répartie suivant les millièmes.

ASSURANCE UTILISATION DES ASCENSEURS: prime répartie entre les propriétaires d'appartements suivant la quote-part des frais d'entretien de l'ascenseur (voir article trente-quatre B) ci-après.

ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE : du fait de l'immeuble prévue à l'article trente-neuf ci-après: prime répartie suivant les millièmes.

ASSURANCE ACCIDENT: Voyez article trente-neuf b) ci-après répartition en millièmes,

Eventuellement ASSURANCE DEGATS DES EAUX, cette prime sera répartie entre les propriétaires d'appartements; sa répartition se fera en millièmes.

ARTICLE 34.- Frais d'entretien et de gestion

A. RELATIFS A L'IMMEUBLE D'HABITATION

Ils comprennent:

- a) les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du syndic ;
- b) les charges de nettoyage des trottoirs, hall d'entrée et réduits; les gages des femmes d'ouvrage engagées par le syndic ;
- c) le paiement de la consommation eau du compteur commun à tout l'immeuble.
- d) le paiement de la consommation lumière du compteur commun à tout l'immeuble.
- e) les frais de remplacement du matériel courant (poubelles, paillasons d'entrée, mobilier commun, matériel de nettoyage, ampoules, etc.).
- f) la consommation du compteur électrique de force motrice
- g) les dépenses et frais d'entretien des parties communes générales au complexe, de leur conservation, des répartitions à y faire (par ex : réparations ou entretien de la toiture de la résidence, remplacement de celle-ci, peinture de la façade de la résidence etc.

Tous ces frais seront répartis et supportés par les propriétaires privés proportionnellement à leur part dans ceux-ci.

B. CONCERNANT LES ASCENSEURS

Le paiement des frais d'entretien des ascenseurs les réparations et le remplacement des pièces ou même total, incombant aux propriétaires privés d'appartement, proportionnellement aux millièmes dont ils sont propriétaires; le rez-de-chaussée n'intervenant pas dans ces frais. Au cas où l'ascenseur ne descend pas plus bas que le rez-de-chaussée, les propriétaires du premier étage n'interviendront pas, ni dans la jouissance, ni dans les frais d'utilisation (exception : acte modificatif du 6 décembre 1966 : l'entretien de la terrasse entourant en façade la construction du sixième étage incombera entièrement et exclusivement aux acquéreurs de l'étage en question ; il en sera de même de tout lanterneau ou de toute ouverture qui pourraient être installés dans la toiture du sixième étage, en ce compris le cabanon de l'ascenseur. Les propriétaires du rez-de-chaussée et des cinq premiers étages n'auront jamais à intervenir dans les frais d'entretien ou de remplacement éventuel de ladite terrasse ou des couvertures mentionnées ci-dessus).

REMARQUE GENERALE:

Les énumérations sont énonciatives et non limitatives.

ARTICLE 35.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Les frais de consommations du combustible par l'installation de chauffage central, sont répartis suivant les indications relevées annuellement sur les compteurs de chaleur, par la Compagnie des Compteurs de chaleur ou un autre spécialiste. La ventilation exacte de cette dépense ne sera donc possible qu'après une saison de chauffage.

Les achats de combustible et leur paiement sont faits par le syndic.

A) Une partie de ces achats, soit VINGT CINQ POUR CENT, sera toujours payée à titre de charges communes se justifiant comme suit:

- quinze pour cent en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée:
- dix pour cent affectés au chauffage des parties communes, halls d'entrée, cages d'escaliers et colonnes communes montantes et descendants, traversant les parties privatives. Ces vingt-cinq pour cent de même que les dépenses occasionnées par l'entretien, les réparations ou le renouvellement des installations communes de chauffage central, seront réparties par appartement ou magasin, au prorata de la superficie de ces appartements ou magasins, la superficie des terrasses étant exclue, à déterminer par l'architecte de la Résidence.

B) Le solde, soit septante-cinq pour cent sera répartie suivant les indications relevées aux compteurs de chaleur.

ARTICLE 36.- REPARATIONS

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories.

- 1) les réparations urgentes
 - 2) les réparations indispensables mais non urgentes
 - 3) les réparations et travaux non indispensables ni urgent, mais entraînant un agrément ou une amélioration.
- les premières pourront être exécutées par le syndic sans autorisation spéciale de l'assemblée générale: conduites crevées, travaux aux tuyauteries et gouttières, courts circuits, et en général, tous travaux nécessitant une intervention immédiate. Si une autorisation était demandée à l'assemblée générale, celle-ci devrait décider à la majorité absolue des voix.

- les deuxièmes sont décidés par le syndic ou l'assemblée générale à la majorité absolue des voix s'il s'agit d'actes d'administration simple ; et par une décision à la majorité des trois-quarts des voix pour les actes allant au-delà de l'administration simple des voix.
- les troisièmes devront être décidées à la majorité des trois-quarts des voix.

Si une majorité s'engage à supporter entièrement la dépense, la décision devra être votée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.

ARTICLE 37. - TELEPHONE

Les frais de téléphone seront à charge du propriétaire qui le fera installer.

ARTICLE 38.

Les propriétaires devront donner accès par leur propriété privative, pour toutes réparations nettoyage et surveillance des parties communes de l'immeuble d'habitation.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront remettre une clé de leur propriété privative à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic.

Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou le crépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses etc...

Les propriétaires devront supporter dans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées en vertu des dispositions qui précèdent.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes de l'immeuble pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE 39.- ASSURANCES DIVERSES

- a) Responsabilité civile: la responsabilité du fait de l'immeuble en général (article 1386 du Code Civil) et d'une façon générale toutes les charges de l'immeuble d'habitation et des garages, ou bureaux et magasins, seront supportées par tous les copropriétaires intéressés, proportionnellement à leur part dans le commun, fixée à l'acte de base de la Résidence, pour autant qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires. Les polices d'assurances seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit ci-après.

Une assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble, immeuble d'habitation et magasin, et des accessoires, garantissant tant les occupants et propriétaires que tous tiers, sera souscrite par les soins du syndic, pour les capitaux à déterminer par l'assemblée générale.

b) Assurance outre les accidents de travail

Une assurance sera contractée par les soins du syndic, contre les accidents de travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage, et en général à tout le personnel employé dans le complexe, ainsi qu'à tout visiteur ou fournisseur quelconque, de même survenant les trottoirs devant la Résidence, par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement ordures, verglas ou neige.

L'article trente-trois b) est d'application pour paiement de ou des primes.

c) Assurance utilisation ascenseurs.

Une assurance devra être régulièrement contractée et maintenue en vigueur, par les soins du syndic, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un occupant ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation. L'article trente-quatre B) du présent règlement est d'application pour le paiement de cette prime.

d) Assurance dégâts des eaux.

Eventuellement une assurance devra être régulièrement contractée et maintenues par les soins du syndic contre tous dégâts pouvant provenir de l'utilisation des eaux dans l'immeuble d'habitation (fuite, rupture de conduites ou canalisations ou refoulement etc...).

Toutefois, le syndic devra en référer, au préalable, à l'assemblée générale.

Chaque propriétaire d'appartements, et magasin contribuera au paiement de la dite prime, dans la proportion fixée à l'article trente-quatre B) ci-avant (frais d'ascenseurs),

ARTICLE 40.- Assurance incendie et reconstruction.

L'immeuble d'habitation devra toujours être assuré à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour des montants agréés par celle-ci. L'assurance devra toujours couvrir , fondations comprises, des sommes suffisantes pour assurer la reconstruction du complexe: elle sera faite « valeur à neuf »,

Le premier contrat est souscrit par les soins de l'entrepreneur général, et sera résiliable annuellement.

ARTICLE 41.

L'assurance tant des choses privatives à l'exclusion des meubles, que des choses communes, faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires et par les soins du gérant. Cette assurance couvrira les risques d'incendie, la foudre, les explosions, le recours des voisins et les pertes locatives.

Le syndic acquittera la ou les primes, comme charges communes remboursables dans la proportion des millièmes de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur sera demandé pour la conclusion des assurances et signer les actes nécessaires.

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

ARTICLE 42.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

ARTICLE 43.

Chaque occupant doit assurer personnellement son mobilier, à ses frais, contre l'incendie, les explosions, la foudre, ainsi que ses risques de voisinage. Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes, à toute demande du gérant.

Chaque propriétaire peut faire, à ses frais, l'assurance complémentaire qu'il désirera.

ARTICLE 44.

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale de l'immeuble sinistré,

ARTICLE 45.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit:

- a) si le sinistre est partiel, la reconstruction devra être décidée par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix ; dans ce cas, le syndic emploiera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans l'immeuble sinistré.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux propriétaires dans la proportion de leurs droits.

- b) si le sinistre est total, la reconstruction devra être décidée à l'unanimité des copropriétaires ; dans ce cas, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des quotes-parts de chacun dans l'ensemble de l'immeuble sinistré, et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément avec un intérêt au taux légal pour tout retard.

- c) si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prend fin si l'assemblée générale le décide à l'unanimité des copropriétaires et les choses communes seront partagées ou licitées en ce qui concerne la Résidence en cause. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits dans l'ensemble de la Résidence.

ARTICLE 46.

a) si des EMBELLISSEMENTS ont été faits par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et dans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

b) les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estiment que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personne, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront en pleine liberté.

ARTICLE 46 BIS. – Dissolution – Liquidation

Art. 577-12 du Code civil

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

Art. 577-13 du Code civil

§ 1. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

§ 2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

§ 3. Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§ 4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

§ 5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

ARTICLE 47. - RECETTES

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à ses quotités dans les parties communes fixées à l'acte de base.

ARTICLE 48.

Les répartitions des charges et recettes telles qu'elles sont établies par les articles trente et suivants du présent règlement, ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre-cinquièmes des voix.

Section IV.-DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 49.

A l'exception des locaux du rez-de-chaussée qui seront affectés à l'usage commercial, la Résidence PONT DES ARCHES est destinée à servir de résidence privée.

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

Il ne pourra jamais être toléré dans la Résidence :

- 1) Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral:
- 2) Aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit

- 3) aucun entrepôt
- 4) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur, ou les émanations, pourrait nuire aux voisins:
- 5) aucun moteur quelconque insuffisamment déparasité
- 6) aucune pension de famille, location professionnelle ou de meublé et débit de boissons alcooliques quelconques
- 7) aucune réunion publique ou syndicale
- 8) aucun bureau de perception d'impositions
- 9) aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse
- 10) aucun institut de culture physique ou gymnastique.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

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

Section V - SYNDIC

ARTICLE 50.

Art. 577-8 du Code civil

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

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

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

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

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

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

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

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

§2/1 Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

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

La lettre recommandée visée à l'article 38, 5 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

§3 Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

1° ...

2° ...

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

5° 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

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2cc , dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire

8° 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

9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété

10° 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;

11° 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

12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi

13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré

14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

15° 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

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

17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de

trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires

18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets

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

§6 L'assemblée peut toujours révoquer le syndic. Elle peut même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins indéterminées.

§7 En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant

§8 Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.

Le syndic est chargé de la surveillance de l'immeuble.

Il peut démissionner moyennant préavis du Conseil de copropriété : l'association des copropriétaires pourra mettre fin à tout moment à la présente convention moyennant le respect d'un préavis de trois mois, lequel sera presté ou non.

Dans l'hypothèse où le préavis serait signifié par le syndic, 3 mois avant l'échéance du contrat, celui-ci s'engage à clôturer les comptes de la période en cours, en ce compris l'établissement et l'envoi des factures individuelles à chaque copropriétaire.

Si, en application de l'article 577-8 § 6 du Code civil, l'assemblée générale des copropriétaires venait à révoquer anticipativement le mandat du syndic en l'absence de toute faute de sa part, sans respecter le préavis prévu, le syndic sera fondé à exiger une indemnité égale à trois mois de préavis, outre une indemnité égale au tiers des honoraires recouvrant la période contractuelle restant à courir, avec un minimum de trois mois.

Le montant des appointements est à charge de chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans la copropriété de la Résidence.

ARTICLE 51.- ATTRIBUTIONS

Le syndic dans ses attributions:

- a) l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage préposées à l'entretien des parties communes, suite à une décision d'assemblée générale et la surveillance de leur travail.
 - b) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autre dans les conditions prévues au présent règlement: à cet effet, il commandera tous ouvriers et travailleurs le concours sera nécessaire.
 - c) les recettes provenant des choses communes
 - d) le bon entretien et le fonctionnement normal de tous services communs, et notamment la commande régulière de combustible et l'entretien constant des installations des ascenseurs et de chauffage central l'exécution dans retard, des travaux décidés par l'assemblée générale:
 - e) la répartition entre les copropriétaires des dépenses communes: la gestion de la caisse commune ainsi que du fonds de réserve dont il sera question ci-après
 - f)
 - Sauf ce qui est dit au second tiret, l'instruction des contestations relatives aux parties communes, vis à vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs: en cas d'urgence, ces mesures sont prises soit par le syndic, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.
 - En général, il assure la gestion de tout le complexe.
- Il sera dépositaire des clés des robinets et des colonnes montantes. Ces clés devront être conservées dans une armoire vibrée, accessible à tous les habitants de l'immeuble, sous leur responsabilité, en cas d'absence du dépositaire ou d'urgence absolue.
- Le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblées générales et des statuts, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.

ARTICLE 52.

Le syndic présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager qui lui remboursera sa part de dépense: il tiendra sa comptabilité.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviennent des choses communes.

En général, il assure la gestion du complexe et fait rapport à l'assemblée des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, il pourra prendre l'initiative, toutes mesures conservatoires.

ARTICLE 53.- CAISSE COMMUNE

La caisse est alimentée par les paiements mensuel; des copropriétaires. Ces derniers reçoivent un relevé mensuel établi sur formulaire spécial. Si les paiements se font dans la huitaine de la réception du relevé, il est possible qu'il ne soit pas nécessaire de demander de provision aux copropriétaires.

L'assemblée détermine le montant de ces provisions au prorata des parties indivises dans les parties communes. Ces provisions resteront toujours en compte " gérance de la Résidence " et chaque propriétaires soldera son compte des dépenses lui présentée, même si ce compte est apparemment inexact, la rectification pourra se faire immédiatement après vérification.

Le syndic ouvrira un compte chèque postaux ou un compte en banque au nom de l'association des copropriétaires et avec les mentions " de la RESIDENCE PONT DES ARCHES ».

Chapitre III. Dispositions générales

ARTICLE 54. - Désaccord

1°) En cas de désaccord entre plusieurs copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic au sujet de l'interprétation du statut des immeubles ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires.

2°) Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de rassemblée, il pourra soumettre au Tribunal compétant par la partie la plus diligente.

ARTICLE 55.

Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre les propriétaires privatifs, l'architecte du complexe et le constructeur de celui-ci, sauf application de l'article 577-7 § 1 – 1° e) du Code civil.

ARTICLE 56.

Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) restera annexé à un ACTE DE BASE de la RESIDENCE PONT DES ARCHES, et sera transcrit avec lui.

Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tout ceux qui posséderont un droit de quelque nature qu'il soit dans le complexe,

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété ou de jouissance affectant tout ou partie du complexe.

Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des dits règlements par la communication préalable: qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous les héritiers et successeurs à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

ARTICLE 57.- Fonds de réserve

En outre, le fonds de réserve est alimenté par des cotisations mensuelles payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par l'assemblée générale et la hauteur maximum du fonds de réserve sera déterminée par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Ce fonds reste acquis à l'association des copropriétaires, même en cas de revente d'un appartement. Il ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant toujours à un propriétaire (et non à un locataire) exemples: peintures extérieures, réparations, toiture, etc.,.

ARTICLE 58. - Non-paiement des relevés

Un compte doit se solder dans la huitaine de la réception,

A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent par quinzaine de retard, au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée due en entier.

Dans le cas où le syndic fait les avances de fonds c'est-à-dire quand il n'y a pas de provisions versées) les majorations pour retard resteront acquises par le syndic

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, ce après trente jours de carence.

Si l'appartement du défaillant est loué, le syndic n'en sera en droit d'en toucher le loyer, et d'en délivrer quittance en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a un.

ARTICLE 59

Dans chaque contrat, les parties devront élire domicile à Liège; cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

A défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue dans le complexe.

ARTICLE 60 - Déclarations

Les copropriétaires seront censés parfaitement connaître:

- a) les dispositions des lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, lois auxquelles ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent acte de base
- b) les avantages, et les inconvénients résultant des conventions faites par le présent acte de base, qui sont la contrepartie des avantages et inconvénients résultant de la copropriété.

ARTICLE 61. - Publicité

Art. 577-8 § 2 du Code civil

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

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

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

Art. 577-8 §4 11° du Code civil

§ 4 Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

...

11° 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 ...;

Art. 577-10 §4 2° al 3 du Code civil

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

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

2° ...

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

ARTICLE 62. – Clause de solidarité entre indivisaires

Les indivisaires de droit de propriété, les titulaires de droit réel de propriété démembreée, et les indivisaires de droits réels de propriété démembreée, sont tenus solidairement et indivisiblement des sommes réclamées à chacun d'eux pour le même bien.

ARTICLE 63. - Déménagement

Art. 577-10 § 1^{er}/1 et §4- 2° al final du Code civil

...

§ 1er/1. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

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

...

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

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

2° ...

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

Chapitre IV.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – CE QUI SUIT A ETE OU SERA REMPLACE PAR UN NOUVEAU REGLEMENT D'ORDRE VOTE EN ASSEMBLEE GENERALE – Ledit règlement d'ordre intérieur est disponible auprès du syndic.

[Section I.-OCCUPATION.

ARTICLE 64.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur applicable au complexe, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant aux conditions légales de quorum et de vote.

Toutes modifications devront être consignées dans le " livre de gérance " tenu par le syndic.

En cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif, l'existence du règlement d'ordre intérieur devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé, qui aura l'obligation de s'y conformer, au même titre que tout propriétaire ancien, et qui sera censé le connaître.

Un exemplaire du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur sera toujours à la disposition de tout intéressé chez le syndic s'il habite l'immeuble et dans le cas contraire, à un endroit à désigner dans le hall de la Résidence. Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à l'avenir à ces règlements.

ARTICLE 65.

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la Résidence ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs,

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, : emploi des instruments de musique, et notamment, des appareils de radio et de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de la Résidence, et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites, ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

ARTICLE 66. - BAUX

Les baux consentis par les propriétaires d'appartements d'habitation, devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la Résidence privée, dans le cadre de l'article quarante-neuf du règlement général, et que tout acte du preneur, qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, entraînerait, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail, aux torts du titulaire et à l'expulsion de celui-ci.

Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont s'agit stipule, en outre, qu'elle vise tout acte qui serait contraire à la morale ou à sa bonne tenue.

Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises, et qu'ils se soumettent, sous la sanction ci-dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Les dispositions du présent article concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble, s'appliquent à toutes les parties de celui-ci.

ARTICLE 67.

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

ARTICLE 68.

Les propriétaires ou leurs ayants-cause, devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police, de voirie ou de règlements communaux.

Section II - ASPECT

ARTICLE 69

Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres et sur les terrasses en façade, ni enseignes, ni réclames, ni garde mangers, linges et autres objets.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres, exception faite pour les balcons et terrasses postérieure, et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Aucun autre emblème que les drapeaux belge et liégeois ne peuvent être arborés, sans autorisation de l'assemblée générale.

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

Toutefois, les magasins du rez-de-chaussée pourront apposer la publicité de la façon suivante :

- 1) toute enseigne verticale ne pourra pas dépasser le premier étage.*
- 2) la publicité horizontale du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le mur plein de la loggia du premier étage.*

Section III.- ENTRETIEN

ARTICLE 70.

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

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

ARTICLE 71.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles, fourneaux, dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tous cas, au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au syndic.

SECTION IV.ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 72.

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

Le stationnement des vélos y est interdit : le parcage des vélos et des voitures d'enfants devra se faire dans les locaux éventuellement réservés dans l'immeuble.

On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves privées.

Le bois et le charbon doivent être remontés avant dix heures du matin, s'il n'existe pas de monte-charges dans l'immeuble.

Le battage des tapis est strictement interdit.

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

ARTICLE 73.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques, et pour autant que ces animaux ne troublent pas le repos ou la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à charge exclusive de leurs propriétaires.

Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale, est tenu d'en aviser des voisins immédiats, et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de cause de trouble dans les cages d'escaliers, lors des départs.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes.

La circulation sur la toiture est interdite, sauf en cas de déménagement et si une partie du toit était aménagée en terrasse.

Il est strictement interdit d'utiliser dans la Résidence, de bonbonnes de gaz comprimé, et de tuyaux à gaz autres que ceux en métal non rigide. Eventuellement, des plaques professionnelles d'un modèle et d'une dimension uniformes fixés par l'architecte désigné par l'assemblée générale, pourront être placées sur l'entrée des locaux à usage professionnel, et à l'entrée de la Résidence, à un emplacement réservé à cet effet.

Des portes noms seront éventuellement placés à chaque porte palière.

Aucun enseigne lumineuse autre que celles reprises à l'article 55 ne sera pas tolérée.

ARTICLE 74. - Usage des appareils communs.

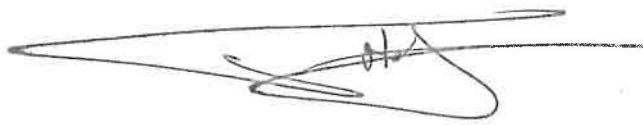
L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi de l'ascenseur, ainsi que de tous les appareils à l'usage commun des copropriétaires, si ces appareils existent, seront également réglementés par l'assemblée générale.

Il est interdit d'utiliser l'ascenseur pour le déménagement.

ARTICLE 75. – Emménagement

(P.V. de l'assemblée générale du 15 octobre 1993) :

Chaque emménagement dans l'immeuble donnera dorénavant lieu au paiement d'un « droit d'entrée », à charge du propriétaire et servira à entretenir une fonds de rénovation des parties communes (50 €).]



Mention d'enregistrement

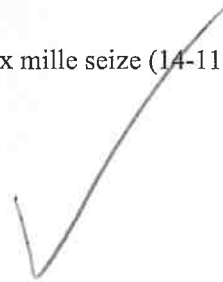
Acte du notaire Marjorie ALBERT à Saint-Georges-sur-Meuse le 06-10-2016, répertoire 17343

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement LIEGE1-AA le quatorze novembre deux mille seize (14-11-2016)
Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 14190

Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00)

Le receveur



Mention d'enregistrement

Annex.-17343-LIEGE1_AA

Annexe à l'acte du notaire Marjorie ALBERT à Saint-Georges-sur-Meuse le 06-10-2016, répertoire 17343

Rôle(s): 62 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement LIEGE1-AA le quatorze novembre deux mille seize (14-11-2016)

Référence 6 Volume 000 Folio 100 Case 4366

Droits perçus: cent euros (€ 100,00)

Le receveur

A large, handwritten checkmark in dark ink, positioned to the right of the 'Le receveur' text.

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Marjorie ALBERT à Saint-Georges-sur-Meuse le 06-10-2016, répertoire 17343

Transcrit au bureau des hypothèques de : 1er Bureau de
Liège
Le trente-et-un octobre deux mille seize (31-10-2016)

Réf. : 35-T-31/10/2016-08863

Le conservateur des hypothèques

Montant: mille quarante-et-un euros cinq cents (€
1 041,05)

Salaire par case	€ 2,25
Salaire simple de	€ 1 038,80
Total	€ 1 041,05

A verser sur le compte du bureau
IBAN BE43 6792 0030 5101 - BIC PCHQBE33

