

**L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de
la RESIDENCE « DU PARC 1 »**

ayant son siège à 4000 Liège, Rue Louvrex, 67A

Numéro d'entreprise : 0894.489.953.

L'an deux mil dix-sept, le vingt-deux septembre.

Par devant Nous, Maître **Catherine JADIN**, notaire à Liège (deuxième canton), et à l'intervention de Maître Olivier de Laminne de Bex, Notaire à Waremme.

L'association des copropriétaires du complexe immobilier dénommé « RESIDENCE DU PARC 1 », ayant son siège à 4000 Liège, Rue Louvrex, 67A (BCE : 0894.489.953.), ici représentée par la SA ADK, ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fories 2 (BCE : 0417.254.111), elle-même représentée par Madame HENRY Gaëlle Marise Philippe, née à Liège le vingt-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, domiciliée à 4000 Liège, rue Hulos, 73, (numéro national : 89.03.27 314-87), en vertu d'une procuration reçue par le notaire Philippe LABE à Liège le dix-sept décembre deux mil treize, dont une expédition est restée annexée à un acte de dépôt reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par le notaire soussigné, en instance de transcription au premier bureau des hypothèques de Liège.

Nommé en qualité de syndic pour une durée de trois ans, aux termes de l'assemblée générale ordinaire tenue le dix-neuf avril deux mil dix-sept, dont un extrait est ci-annexé.

EXPOSE PREALABLE

Le comparant, qualitate qua, nous déclare :

1° Que par suite de l'acte de base dressé par Maître Jules DELIEGE, Notaire ayant résidé à Chênée, le sept décembre mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Liège à une date inconnue de la conservation volume 1666 numéro 1, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée :

VILLE DE LIEGE

Un immeuble situé rue des Augustins numéro 57, à l'angle de ladite rue et de la rue Louvrex, repris au cadastre section B numéro 203/t/3, pour une contenance cadastrale de deux cent soixante-cinq mètres carrés, joignant lesdites rues, les consorts CHALTIN et LALOUX ou représentants.

Actuellement cadastré, suivant extrait cadastral remontant à moins d'un an :

VILLE DE LIEGE – TROISIEME DIVISION

Immeuble à appartements multiple, situé rue Louvrex, 67/A, cadastré section B numéro 0203T3P0000.

2° Qu'aux termes de l'assemblée générale tenue le vingt-cinq avril deux mil

Remise feuille

1



douze, 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° Qu'aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue le vingt-huit juin deux mil dix-sept, il a été fait choix du notaire associé Catherine JADIN pour faire déposer par le syndic au rang des minutes dudit notaire, l'acte de base adapté en vue de sa transcription hypothécaire.

4° Le projet de l'annexe au présent acte étant l'acte de base coordonné et adapté aux lois de 1994, 2010 et 2012 prévalentes, a été soumis en projet à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le vingt-huit juin deux mil dix-sept et a mandaté le syndic pour la signature de l'acte.

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

A. 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 prévalentes, 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 prévalent, coordonné et adapté à ladite loi impérative.

Cette coordination comprend cinquante-six pages de format A4, dont la première est intitulée « *Résidence du Parc 1- Acte de base Règlement général de copropriété* » et la dernière se termine par les mots « *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. Enregistré à Angleur* »

Un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du vingt-huit juin deux mil dix-sept reste ci-annexé, duquel il ressort que les décisions ont été prises à plus de trois quarts, ainsi qu'il est expressément stipulé :

« 3. Mise en conformité des statuts : approbation du nouvel acte de base et pouvoir à donner au syndic, la s.a. Groupe ADK, pour comparaître à l'acte authentique et représenter la copropriété. »

L'assemblée générale approuve les statuts qui ont pu être consultés à l'endroit tel que repris au pied de la convocation à la présente Assemblée Générale (site ADK), et sont ceux soumis au dépôt d'actes notariés en l'Etude de Maître JADIN.

L'assemblée mandate le syndic pour la signature de l'acte notarié en l'étude du Notaire JADIN.

L'acte ainsi transcrit et enregistré sera déposé à réception sur le site dans un délai de 6 mois et sera téléchargeable par tous durant une année (partie publique du site).

Résultat du vote :

OUI : 4.055 quotités

NON : 1.163 quotités (biens GERMEAU, LAFORGE-SCHEPERS, NOEL-NELIS)»

Cette coordination a été signée à la fin de la séance de l'assemblée générale par le syndic, le président de l'assemblée, le secrétaire et les copropriétaires présents qui ont voulu signer.

B. Modification de l'article 26 de l'acte base coordonné :

Le comparant a également requis le notaire soussigné de modifier l'article 26 de l'acte de base coordonné, conformément aux décisions des assemblées générales des vingt-et-un avril deux mil quinze, vingt-et-un avril deux mil seize et dix-neuf avril deux mil dix-sept, dont il est extrait que :

Assemblée générale du vingt-et-un avril deux mil quinze :

«6. Proposition de placer des calorimètres électroniques

Certains copropriétaires insistent pour que l'on procède au placement de calorimètres électroniques à radio fréquence en lieu et place des calorimètres à évaporation.

Pour rappel, les calorimètres à radio fréquence reviennent à l'achat à 16,00 € HTVA (+ 6% TVA + 3,70 € HTVA pour les frais de relevés et de décomptes).

En location, les mêmes calorimètres reviennent à 6,40 € HTVA (+ 21% TVA) relevés et décomptes compris.

La durée de vie d'un calorimètre est de 10 ans.

Les copropriétaires décident de placer des calorimètres à radio fréquence et d'opter pour la formule « location ».

Les copropriétaires décident de modifier la quote-part commune en la passant de 15% à 20%.

Résultat du vote : oui à l'unanimité»

Assemblée générale du vingt-et-un avril deux mil seize :

«9. Examen et entérinement de la mise en conformité des statuts de la résidence si le projet nous est transmis à temps (le projet sera déposé sur notre site internet pour relecture avant l'Assemblée Générale sur la partie accessible à tous : www.adkimmo.be > syndic > immeubles > Du Parc) – décision à prendre sur le pourcentage à appliquer pour la répartition des frais de chauffage entre les communs et le privatif (il y a discordance entre

Deuxième feuillet

(Signature)



la répartition actuelle et la répartition théorique reprise dans l'acte de base)

A ce jour, l'adaptation des statuts a été effectuée par le cabinet RIKKERS mais n'a pas encore été relue par le notaire JADIN afin que nous puissions vous le soumettre.

Ce point devra dès lors être reporté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'année dernière, il avait été décidé de modifier la quote part dans la répartition des frais de chauffage en passant de 15 à 20 %. En relisant l'acte de base, il a pu être constaté à l'article 26 qu'il était stipulé que la quote part des charges communes pour le chauffage était de 40 % (20 % pour la déperdition et 20 % pour le chauffage des communs).

Dans la réalité des choses, TECHEM utilise actuellement comme clé de répartition depuis de très nombreuses années 15 % pour les communs et 85 % pour le privatif.

Quelle répartition souhaitez-vous dès lors appliquer ? 20 % comme décidé lors de l'assemblée générale de 2015 ou 40 % comme repris dans l'acte de base ?

Une majorité de propriétaires désire maintenir le pourcentage pour les communs à 20 % comme décidé à l'assemblée de 2015.

Résultat du vote :

Oui : 2806 quotités (maintien à 20 %)

Non : 2609 quotités (BIRON, BOURDOUXHE, DAWANCE, DENIS, GERMEAU, LAFORGE, NOEL)

Une majorité des 80 % n'étant pas obtenue, le vote pris lors de l'assemblée du 21 avril 2015 reste d'application, à savoir octroyer 20 % des frais de chauffage pour les parties communes. »

Assemblée générale du dix-neuf avril deux mil dix-sept :

« 6. Répartition des frais de chauffage entre les communs et les privatifs (discordance entre la répartition appliquée et celle de l'acte de base)

Actuellement, les frais de chauffage sont répartis à concurrence de 80 % en frais privatifs et 20 % en frais communs.

Les copropriétaires décident de ne pas modifier cette répartition.

Résultat du vote :

OUI : 4.852 quotités

NON : 763 quotités (biens GERMEAU et LAFORGE)

Cette répartition 80/20 sera reprise dans le nouvel acte de base à approuver lors de la prochaine Assemblée Générale. »

Les procès-verbaux de ces trois assemblées générales resteront ci-annexés.

En conséquence, ledit article 26 est modifié comme suit :

« ARTICLE 26

Leur coût est réparti entre les copropriétaires de biens privés, de la manière suivante :

- 20 %, seront payés forfaitairement à titre de charges communes ; ce pourcentage se justifie de la manière suivante :

- 10 % pour couvrir les déperditions caloriques, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée

- 10 % affectés au chauffage des parties communes ; hall d'entrée, cage d'escalier et colonnes montantes et descendantes traversant les parties privatives de l'immeuble.

- 80 %, seront répartis entre les copropriétaires susvisés, suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs de chaleur, par un spécialiste, en présence du syndic ou de toute personne à désigner par lui, les copropriétaires recevront, mensuellement, un relevé de leur consommation établie proportionnellement à la surface de chauffe de leurs biens privés.

Le chauffage fonctionnera suivant les périodes à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'absence d'un occupant, celui-ci sera tenu de régler ses radiateurs de façon à assurer un chauffage léger de son bien privé.

Toutes modifications aux répartitions ci-avant devront réunir la majorité de quatre cinquièmes des voix.».

Le syndic certifie que l'acte de base coordonné et adapté aux dites lois de 1994, 2010 et 2012 ci-annexé est celui qui a été adopté littéralement par l'association des copropriétaires aux termes de l'assemblée générale tenue le vingt-huit juin deux mil dix-sept, dans lequel a en outre été modifié l'article 26 comme stipulé ci-dessus.

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

*Troisième et
dernier feuillet.*

J.



* SYNDIC

Renvoie approuvé et
approuve la nature
d'un mot nul.



1

Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés

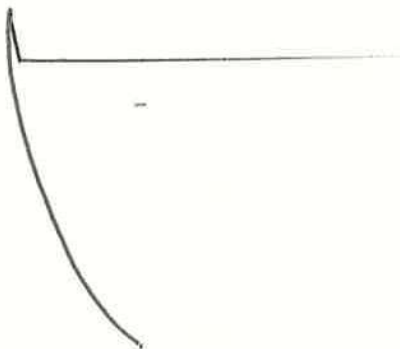
Le comparant reconnaît que le notaire a attiré leur attention en temps utile sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements manifestement disproportionnés est constatée.

DONT ACTE

Fait et passé à 4020 Liège, rue des Fories, 2, au siège social de « ¹GROUP ADK ^{*} s.a. ».

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.



Mention d'enregistrement

Acte du notaire Catherine JADIN à Liège le 22-09-2017, répertoire 171

Rôle(s): 6 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement LIÈGE 1 (AA) le vingt-huit septembre deux mille dix-sept (28-09-2017)
Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 11962

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

Le receveur

Copropriété DU PARC A.C.R

N° enr. : 0.894.489.953

c/o Groupe ADK s.a.

Société Syndic
rue des Fories 2
4020 LIEGE 2
N/Réf. : DK/da



Liège, le 21 avril 2015

☎ 04/220.70.70

☎ 04/220.70.80

d.adam@adkimmo.be

«Clit_Titre» «Clit_Nom»
«Clit_Nomcpl»
«Clit_Adresse» / «Clit_boîte»

«Clit_Texte»

«Clit_Pays» «Clit_CodePost» «Clit_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
DU PARC A.C.R, Rue Louvrex 67a à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 avril 2015**

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir ci-après, le compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire des propriétaires de la résidence précitée qui s'est tenue dans les locaux de réunion de la société syndic, rue des Fories 2 à 4020 Liège, le mardi 21 avril 2015 à 18h.

Sont présents ou valablement représentés : 17 propriétaires sur 24.

soit : 7762 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

La séance est ouverte par Monsieur ROBIN assurant la présidence de l'assemblée. Le secrétariat est assuré par le syndic.

2: Comptabilité de la résidence

a) Approbation des comptes clôturés au 31/12/2014

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur ROBIN.

Le budget a été fixé à 48.000,00 € et les dépenses réelles se sont chiffrées, quant à elles, à 49.974,34 €.

Les principaux constats sont les suivants :

- Diminution légère du poste « firme de remplacement » qui passe de 1.010,95 € à 858,50 €.
- Les provisions d'électricité sont en diminution.
- Les interventions pour débouchage d'égouts ont fortement augmentées. Le poste passe de 477,00 € à 1.325,00 € suite à 5 interventions.
- Les entretiens préventifs du disconnecteur ne semblent pas être nécessaires (ces interventions préventives seront interrompues pendant 1 an).

- Le poste « consommation de gaz » est en forte diminution et passe de 20.526,46 € à 15.534,22 € suite à une diminution des m³ utilisés (25.915 m³ contre 34.311 m³ en 2013).

Le prix moyen au m³ est resté identique (0,599 € le m³).

- Les frais de la conciergerie se sont élevés à 1.882,27 €. Les travaux suivants ont été exécutés :
 - ✓ Remplacement de la serrure de la boîte aux lettres : 116,60 € ;
 - ✓ Réparation de l'éclairage de la conciergerie : 65,72 € ;
 - ✓ Remplacement d'une tête de robinet et remplacement d'une vanne thermostatique après le gel de la conduite : 550,11 € ;
 - ✓ Placement d'un vidéo parlophone : 288,32 € ;
 - ✓ Frais de location de la conciergerie : 595,32 € ;
 - ✓ Etat des lieux : 266,20 € (50 % de cette somme a été réclamée lors de la clôture à la locataire).
- Le poste « plomberie » est revenu à 2.765,89 € suite au remplacement de 2 décharges en cave pour un montant de 1.388,60 €, le remplacement d'un pied de colonne dans une cave privative pour 868,49 € et suite au remplacement d'une pompe vide-cave pour 508,80 €.
- A la clôture, le fonds de réserve de l'immeuble dispose d'un montant de 13.615,47 €.

Les copropriétaires approuvent les comptes et déchargent le syndic pour le travail effectué.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

b) Fixation des budgets pour les dépenses 2015

- Charges courantes :

Il est proposé de fixer le budget « propriétaires » à 48.000,00 €.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

- Fonds de réserve :

Il est proposé d'alimenter le fonds de réserve à raison de 8.000,00 € par an.

Résultat du vote :

Oui : 7079 quotités

Non : 683 quotités (BOURDOUXHE, SOYER)

8000,00 € seront donc appelés pour alimenter le fonds de réserve.

3. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1 an):

Les copropriétaires ont élu Monsieur ROBIN comme président du conseil de copropriété et Mesdames GERMEAU et ZIMMERMANN et Monsieur HANIKENNE comme membres.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Les copropriétaires ont élu Monsieur ROBIN comme commissaire aux comptes.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

4. Remise en peinture de la cage d'escalier et des paliers

Les sociétés CHRISTOPHE BRANTS, MJ DECO et FABIAN MAAS ont été interrogées pour effectuer ce travail.

1) Remise en peinture sur le support existant (déconseillé) :

- ✓ Société C.BRANTS : 2.640,00 € HTVA + options ;
- ✓ Société F.MAAS : 2.811,00 € HTVA (hors options) ;
- ✓ Société MJ DECO : 5.190,00 € HTVA. Certains empièchements de rota sont prévus où il est nécessaire de remplacer le rota.

2) Réfection de la cage d'escalier en enlevant le rota et en plaçant une fibre de verre :

La société C.BRANTS propose d'effectuer ce travail pour la somme de 7.165,00 € HTVA. Elle propose en option les travaux suivants :

- 9^{ème} étage : mise en peinture des 2 chambranles de portes métalliques : 85,00 € HTVA ;
- -1 : Remise en peinture d'une porte pleine coupe-feu face à la cage d'escalier : 40,00 € HTVA ;
- RDC : mise en peinture du chambranle de porte de la conciergerie, porte métallique double face et d'un chambranle d'une double porte : 145,00 € HTVA ;
- Remise en peinture des portes d'ascenseur sur les 2 faces : 800,00 € HTVA.

L'ensemble du travail, options comprises, peut être réalisé pour un montant de 8.235,00 € HTVA.

La société F.MAAS propose d'effectuer ce travail pour la somme de 7.311,00 € HTVA avec un supplément de 1.855,00 € pour les options, soit un total de 9.166,00 € HTVA.

La société MJ DECO propose d'effectuer le travail pour la somme de 14.840,00 € HTVA et hors options.

Il est à signaler que la copropriété a retouché 485,00 € suite à un sinistre au 4^{ème} étage qui pourra aller en déduction de la facture de rénovation de la cage d'escalier.

Les copropriétaires décident de procéder à la réfection de la cage et des paliers et d'enlever le rota avant réfection des murs. Les copropriétaires choisissent la société BRANTS.

La dépense sera prélevée du fonds de réserve (remboursement sera fait pour le rez-de-chaussée).

Résultat du vote : oui à l'unanimité

Le choix de la couleur est confié au bon soin du conseil de copropriété (coquille d'œuf).

5. Remise en peinture de la façade arrière

Devis ont été demandés à 2 sociétés d'alpinistes : KAPLA et EXPLOTECH.

La société EXPLOTECH n'a pas remis prix à ce jour.

La société KAPLA se propose de remettre en peinture la façade arrière après réparation des fissures pour un montant de 10.800,00 € HTVA.

Elle propose une variante avec la remise en peinture des terrasses et des ciels de terrasses pour un montant complémentaire de 9.500,00 € HTVA.

La dépense est reportée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

6. Proposition de placer des calorimètres électroniques

Certains copropriétaires insistent pour que l'on procède au placement de calorimètres électroniques à radio fréquence en lieu et place des calorimètres à évaporation.

Pour rappel, les calorimètres à radio fréquence reviennent à l'achat à 16,00 € HTVA (+ 6% TVA + 3,70 € HTVA pour les frais de relevés et de décomptes).

En location, les mêmes calorimètres reviennent à 6,40 € HTVA (+ 21% TVA) relevés et décomptes compris.

La durée de vie d'un calorimètre est de 10 ans.

Les copropriétaires décident de placer des calorimètres à radio fréquence et d'opter pour la formule « location ».

Les copropriétaires décident de modifier la quote-part commune en la passant de 15% à 20%.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

7. Examen et entérinement de la mise en conformité des statuts de la résidence (le projet sera déposé sur notre site internet pour relecture avant l'Assemblée Générale sur la partie accessible à tous : www.adkimmo.be > syndic > immeubles > Du Parc)

A ce jour, le projet ne nous a toujours pas été transmis par le notaire.

Ce point sera dès lors remis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Il sera demandé de modifier la répartition des frais de chauffage.

8. Divers

- Vider la cave de la conciergerie par la femme d'ouvrage. Lui rappeler de remplacer les ampoules plus fréquemment et de nettoyer les couloirs des caves à la javel. Le marbre doit être nettoyé avec un produit plus spécifique.
- Certaines personnes ayant changé leurs châssis doivent procéder aux retouches de peinture sur la façade.
- Monsieur HANIKENNE va communiquer les nouveaux noms à placer dans l'ascenseur.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h45.

Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement en séance et singé pr le syndic et les participants.



«Cl_titre» «Cl_t_Nom»

«Cl_t_Nomcpl»

«Cl_t_Adresse» / «Cl_t_boite»

«Cl_t_Texte»

«Cl_t_Pays» «Cl_t_CodePost» «Cl_t_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
DU PARC A.C.R, Rue Louvrex 67a à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 avril 2016**

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir ci-après, le compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire des propriétaires de la résidence précitée qui s'est tenue dans les locaux de réunion de la société syndic, rue des Fories 2 à 4020 Liège, le jeudi 21 avril 2016 à 18h.

Sont présents ou valablement représentés : 13 propriétaires sur 23.

soit : 5132 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 18h10.

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

La séance est ouverte par Monsieur ROBIN assurant la présidence de l'assemblée. Le secrétariat est assuré par le syndic.

2. Comptabilité de la résidence

a) Approbation des comptes clôturés au 31/12/2015 – rapport du commissaire

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur ROBIN qui certifie que ceux-ci sont exacts et bien justifiés.

Le budget a été fixé à 48.000,00 € et les dépenses réelles se sont chiffrées, quant à elles, à 44.189,35 €.

Les dépenses sont en diminution par rapport à celles de l'année dernière.

Les principaux constats sont les suivants :

- Contrairement à l'année dernière, le poste « firme de remplacement » est en augmentation et de 858,50 € à 1.661,94 € du fait que la femme d'ouvrage s'est absentée durant 1 mois complet.
- Les provisions d'électricité sont en diminution pour la 2^{ème} année consécutive.
- Le poste « consommation de gaz » est à nouveau en diminution et passe de 15.534,22 € à 14.220,28 € suite à une légère diminution des m³ utilisés (25.090 m³ contre 25.915 m³ en 2014). De plus, le prix moyen est en légère diminution (0,566 €/m³ contre 0,599 €/m³ en 2014) suite à une renégociation annuelle du contrat.
- 3 remplacements de décharges ont eu lieu pour un montant de 2.360,72 € dont une afin de procéder au remplacement de la tuyauterie suspendue passant dans la chaufferie et une autre intervention dans la colonne devant l'ascenseur nécessitant l'enlèvement du marbre.
- A la clôture, le fonds de réserve de l'immeuble dispose d'un montant de 17.766,89 €. Le fonds de réserve a été alimenté à raison de 8.000,00 € ainsi que par l'apport des loyers pour un montant de 4.978,00 €.

La facture pour la réfection de la cage d'escalier et des paliers d'un montant de 8.805,63 € a été prélevée du fonds de réserve.

Il est à signaler qu'à la clôture un propriétaire est redevable d'un montant de 1.486,52 €.

Les copropriétaires approuvent les comptes.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

b) Fixation des budgets pour les dépenses 2016

- Charges courantes :

Il est proposé de fixer le budget « propriétaires » à 48.000,00 €.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

- Fonds de réserve :

Il est proposé d'alimenter le fonds de réserve à raison de 8.000,00 € par an.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

3. Décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes

Résultat du vote : oui à l'unanimité

4. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1 an):

Les copropriétaires ont élu Monsieur ROBIN comme président du conseil de copropriété et Mesdames GERMEAU et ZIMMERMANN et Monsieur HANIKENNE comme membres.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Les copropriétaires ont élu Monsieur ROBIN comme commissaire aux comptes.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

5. Proposition de remplacer la membrane d'étanchéité de la toiture et d'isoler celle-ci

En cours d'année, un appartement a été victime d'infiltrations. Une réparation localisée a été effectuée pour circonscrire le sinistre.

Il est cependant apparu que la membrane d'étanchéité de la toiture était en mauvais état et très vétuste. Nous avons dès lors interrogé plusieurs toituriers (WARNIER, ISOTOIT, CBA CONSTRUCT) afin d'obtenir offre de prix pour l'isolation et le remplacement de la membrane d'étanchéité.

La société WARNIER propose d'isoler et d'étanchéifier la toiture pour un montant de 22.210,65 € HTVA. :

- Isolant de 120 mm ($R=4,8 \text{ m}^2 \text{ par K/w}$) ;
- Il est à préciser que le cabanon aura une nouvelle membrane d'étanchéité mais ne sera pas isolé.

La société ISOTOIT propose d'effectuer le travail pour la somme de 21.567,99 € :

- Isolant de 120 mm ($R=5,46 \text{ m}^2 \text{ par K/w}$) ;
- Il est précisé que le cabanon recevra une nouvelle membrane d'étanchéité mais pas d'isolant.

La société CBA CONSTRUCT propose d'effectuer le travail pour la somme de 25.906,57 € :

- Isolant de 120 mm ($R=5,46 \text{ m}^2 \text{ par K/w}$) ;
- Il est précisé que le cabanon recevra une nouvelle membrane d'étanchéité mais pas d'isolant.

Madame DENIS signale qu'elle subit actuellement une infiltration dans sa chambre.

Les copropriétaires décident de procéder aux travaux et de faire confiance à la société ISOTOIT.

Un appel de fonds de 5.000,00 € sera fait prochainement pour couvrir la dépense. Le solde sera pris du fonds de réserve.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

6. Renouvellement du contrat d'entretien des chaudières pour 3 ans

La société GERARD DEBRASSINE propose un contrat d'entretien des 4 chaudières pour une durée de 3 ans moyennant une remise de 5 %. L'entretien annuel peut être effectué pour la somme de 494,00 € HTVA.

Comme il s'agit d'un contrat qui dépasse la durée du mandat de syndic, il est demandé aux copropriétaires si le syndic peut souscrire ce contrat de 3 ans auprès de la société de chauffage GERARD DEBRASSINE.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

7. Remise en peinture de la façade arrière

Il est rappelé que offres avaient été demandées à 2 sociétés d'alpinistes (KAPLA et EXPLOTECH) pour la réfection et la remise en peinture de la façade.

Pour rappel, la société KAPLA se proposait de remettre en peinture la façade arrière après réparation des fissures pour un montant de 10.800,00 € HTVA. Elle proposait une variante avec la remise en peinture des terrasses et des ciels de terrasses pour un montant complémentaire de 9.500,00€ HTVA.

Les propriétaires décident de reporter le point à la prochaine assemblée.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

8. Mise en conformité de l'installation de gaz commune (chaufferie)

Il est rappelé à la copropriété que la Ville de Liège exige tous les 2 ans une attestation d'étanchéité et de mise en conformité de l'installation de gaz.

La cave chaufferie est déjà équipée d'une porte coupe-feu. Il faudra cependant, via un organisme agréé, effectuer un test pour voir si l'installation est étanche et conforme à la législation et ensuite faire d'éventuels travaux qui seraient imposés.

Mandat au syndic pour ce faire.

Résultat du vote : oui à l'unanimité

9. Examen et entérinement de la mise en conformité des statuts de la résidence si le projet nous est transmis à temps (le projet sera déposé sur notre site internet pour relecture avant l'Assemblée Générale sur la partie accessible à tous : www.adkimmo.be > syndic > immeubles > Du Parc) – décision à prendre sur le pourcentage à appliquer pour la répartition des frais de chauffage entre les communs et le privatif (il y a discordance entre la répartition actuelle et la répartition théorique reprise dans l'acte de base)

A ce jour, l'adaptation des statuts a été effectuée par le cabinet RIKKERS mais n'a pas encore été relue par le notaire JADIN afin que nous puissions vous le soumettre.

Ce point devra dès lors être reporté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'année dernière, il avait été décidé de modifier la quote part dans la répartition des frais de chauffage en passant de 15 à 20 %. En relisant l'acte de base, il a pu être constaté à l'article 26 qu'il était stipulé que la quote part des charges communes pour le chauffage était de 40 % (20 % pour la déperdition et 20 % pour le chauffage des communs).

Dans la réalité des choses, TECHEM utilise actuellement comme clé de répartition depuis de très nombreuses années 15 % pour les communs et 85 % pour le privatif.

Quelle répartition souhaitez-vous dès lors appliquer ? 20 % comme décidé lors de l'assemblée générale de 2015 ou 40 % comme repris dans l'acte de base ?

Une majorité de propriétaires désire maintenir le pourcentage pour les communs à 20 % comme décidé à l'assemblée de 2015.

Résultat du vote :

Oui : 2806 quotités (maintien à 20 %)

Non : 2609 quotités (BIRON, BOURDOUXHE, DAWANCE, DENIS, GERMEAU, LAFORGE, NOEL)

Une majorité des 80 % n'étant pas obtenue, le vote pris lors de l'assemblée du 21 avril 2015 reste d'application, à savoir octroyer 20 % des frais de chauffage pour les parties communes.

10. Divers

- Il est rappelé à chaque propriétaire d'informer le syndic de tout emménagement ou déménagement afin de mettre les plaquettes nominatives en ordre et pour honorer la taxe d'emménagement.

- Un rendez-vous avec la femme d'ouvrage sera organisé avec Monsieur ROBIN et Madame ZIMMERMANN pour refixer les tâches et ses heures de prestations. Un nettoyage du bas de la façade devra être fait.
- Il est demandé que chaque propriétaire donne le règlement d'ordre intérieur à son locataire. Une copie de celui-ci est annexée au procès-verbal.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h35.

Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement en séance et signé pr le syndic et les participants.


1

Copropriété DU PARC

N° entr. : 0.894.489.953

c/o Groupe ADK s.a.

Société Syndic
rue des Fories 2
4020 LIEGE 2
N/Réf. : AM/fd



Liège, le 30 juin 2017

☎ 04/220.70.70

📠 04/220.70.80

f.decamp@adkimmo.be

«Clt_Titre» «Clt_Nom»
«Clt_Nomcpl»
«Clt_Adresse» / «Clt_boite»

«Clt_Texte»

«Clt_Pays» - «Clt_CodePost»

«Clt_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
DU PARC, rue Louvrex 67A à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2017**

Sont présents ou valablement représentés : 14 propriétaires sur 23

soit : 5.218 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 18h00.

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

Madame GERMEAU est nommée présidente de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

2. Remise en peinture/bardage de la façade arrière – présentation devis – vote – financement

Le syndic présente les différents devis reçus des Ets ARB, AV FACADE et PROACCESS.

Les copropriétaires décident de retenir le devis des Ets PROACCESS pour un montant de 10.788,00 € TVA comprise contre les montants de 35.022,40 € TVA comprise pour AV FACADE et 25.334,00 € TVA comprise pour ARB.

La société PROACCESS propose également de remettre en état les balcons privatifs pour un montant de 557,24 € TVA comprise par balcon. L'accent est mis sur le fait qu'il est conseillé aux propriétaires concernés de mettre en peinture les balcons qui sont des parties privatives afin que l'ensemble de la façade arrière soit homogène.

Il est demandé au syndic d'envoyer un courrier à l'ensemble des propriétaires possédant un balcon arrière afin de savoir s'ils sont intéressés par les travaux privatifs.

Les travaux communs seront financés via le fonds de réserve et les travaux privatifs éventuels seront imputés en frais privatifs dans les charges des propriétaires concernés.

La couleur choisie pour la peinture de la façade arrière est le blanc.

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

3. Mise en conformité des statuts : approbation du nouvel acte de base et pouvoir à donner au syndic, la s.a. Groupe ADK, pour comparaître à l'acte authentique et représenter la copropriété.

L'assemblée générale approuve les statuts qui ont pu être consultés à l'endroit tel que repris au pied de la convocation à la présente Assemblée Générale (site ADK), et sont ceux soumis au dépôt d'actes notariés en l'Etude de Maître JADIN.

L'assemblée mandate le syndic pour la signature de l'acte notarié en l'étude du Notaire JADIN.

L'acte ainsi transcrit et enregistré sera déposé à réception sur le site dans un délai de 6 mois et sera téléchargeable par tous durant une année (partie publique du site).

Résultat du vote :

OUI : 4.055 quotités

NON : 1.163 quotités (biens GERMEAU, LAFORGE-SCHEPERS, NOEL-NELIS)

4. Divers

- Madame GERMEAU rappelle qu'elle est contre la répartition des frais de chauffage. Elle demande une répartition 30%-70%.
- Monsieur CHANTRAINE est prié de faire fermer l'accès qui mène de son rez-de-chaussée vers le 1^{er} étage.
- Madame ZIMMERMANN informe les copropriétaires que le bureau GREISCH a étudié la faisabilité de création une ouverture entre les appartements C06 et C07 par le percement de la dalle et l'installation d'un escalier. Le bureau GREISCH a rendu un avis favorable pour la réalisation de ce travail. Les copropriétaires intéressés de recevoir l'étude du bureau GREISCH peuvent s'adresser au syndic.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h15.

Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement en séance et signé par les participants et le syndic.

Copropriété DU PARC

N° entr. : 0 894.489.953

c/o Groupe ADK s.a.

Société Syndic
rue des Fories 2
4020 LIEGE 2
N/Réf. : AM/fd



Liège, le 25 avril 2017

☎ 04/220.70.70

📠 04/220.70.80

f.decamp@adkimmo.be

«Clt_Titre» «Clt_Nom»
«Clt_Nomcpl»
«Clt_Adresse» / «Clt_boite»

«Clt_Texte»

«Clt_Pays» - «Clt_CodePost»

«Clt_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
DU PARC, rue Louvrex 67A à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 avril 2017**

Sont présents ou valablement représentés : 13 propriétaires sur 23

soit : 5.615 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 18h15.

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

Monsieur ROBIN est nommé président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

2. Remise en peinture de la façade arrière – présentation devis – vote – financement

Le syndic présente le devis de la société PROACCESS pour la remise en peinture de la façade arrière (moyen d'accès, peignage, mise en peinture) pour un montant total de 10.725,19 € TVA comprise.

Les copropriétaires demandent qu'une Assemblée Générale Extraordinaire soit organisée le 28 juin prochain où il leur sera présenté des devis complémentaires pour la remise en peinture de la façade arrière mais également pour la réalisation d'un bardage.

Le syndic demandera également des offres pour la réparation de fissures et la remise en peinture des balcons, lesquelles seront également présentées à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Résultat du vote : OUI à l'unanimité.

3. Comptabilité de la résidence

a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 2016 – Rapport du commissaire aux comptes

Les différentes dépenses de l'exercice écoulé sont examinées, commentées et comparées aux dépenses de l'exercice précédent.

Le total des charges s'est élevé à 47.292,40 € contre 44.189,35 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de la facture d'électricité qui a augmenté suite à la régularisation.

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin décembre 2016.

Monsieur ROBIN confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Budgets de l'exercice 2017 :

- Charges courantes : proposition de maintenir le budget à 48.000,00 €

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Fonds de réserve : proposition de maintenir le budget à 8.000,00 €

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

4. Décharge

L'Assemblée donne décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Résultat du vote : OUI à l'unanimité.

5. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1 an) :

Madame GERMEAU, Madame ZIMMERMANN, Monsieur HANIKENNE et Monsieur ROBIN sont élus pour une durée d'un an.

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur ROBIN est élu pour une durée d'un an.

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

c) Syndic (3 ans)

La s.a. ADK est réélue moyennant des conditions financières inchangées, hormis l'indexation.

Monsieur ROBIN est mandaté pour procéder à la signature du contrat de syndic.

Les copropriétaires souhaitent qu'il n'y ait plus de frais de location de salle. Monsieur AENDEKERK marque son accord.

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

6. Répartition des frais de chauffage entre les communs et les privés (discordance entre la répartition appliquée et celle de l'acte de base)

Actuellement, les frais de chauffage sont répartis à concurrence de 80 % en frais privés et 20 % en frais communs.

Les copropriétaires décident de ne pas modifier cette répartition.

Résultat du vote :

OUI : 4.852 quotités

NON : 763 quotités (biens GERMEAU et LAFORGE)

Cette répartition 80/20 sera reprise dans le nouvel acte de base à approuver lors de la prochaine Assemblée Générale.

7. Présentation de l'assurance protection juridique et recouvrement de charges (644,80 €/an)

La Compagnie d'assurances CFDP a remis une proposition pour une prime annuelle d'un montant de 644,80 € + indexation pour, la prise en charge des frais de justice exposés par la copropriété lors de tout litige et notamment lors d'un contentieux pour recouvrement de charges.

Après discussions, les copropriétaires décident de ne pas souscrire à cette assurance.

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

8. A la demande de Madame ZIMMERMANN : création d'un accès entre les appartements C06 et C07 par le percement de la dalle et l'installation d'un escalier - explication

Madame ZIMMERMANN informe les copropriétaires qu'elle souhaiterait acquérir l'appartement C07 afin de pouvoir aménager un duplex. Il y aurait donc lieu de créer une ouverture entre ces deux appartements, ce qui est prévu à l'acte de base.

Elle informe les copropriétaires qu'il s'agit là d'une première démarche, que des architectes ont été consultés mais qu'un bureau d'ingénieurs sera également contacté.

Les copropriétaires marquent leur accord sous réserve que Madame ZIMMERMANN leur présente un rapport d'ingénieur qui rassurera les copropriétaires quant à la stabilité de la dalle.

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

9. Divers

- Il est demandé au syndic de faire analyser par un spécialiste la fissure se trouvant en façade arrière de l'immeuble à la jonction avec l'immeuble mitoyen et de faire procéder à sa réparation.
- Madame GERMEAU signale que plusieurs copropriétaires ont enlevés des radiateurs et donc des calorimètres. A l'avenir, les propriétaires qui souhaiteraient enlever des radiateurs devront en faire la demande à l'Assemblée Générale. Actuellement le nombre de calorimètres est de 153.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h15.

Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement en séance et signé par les participants et le syndic.

Résidence du Parc 1

Acte de base
Règlement général de copropriété

À l'attention des copropriétaires



1

Table des matières

Acte de base 7/12/65.....	5
CHAPITRE I - Exposé	6
Origine de propriété.....	6
CHAPITRE II - Déclaration d'intention	7
Statuts - Acte de base - Règlement de copropriété	7
CHAPITRE III.....	8
CHAPITRE IV - Plan de la résidence	9
CHAPITRE V - Description de la résidence.....	9
Réunion d'appartements.....	11
Cahier des charges de construction	11
Devis descriptif	11
Remarques diverses	11
Édification d'étages supplémentaires	12
Réunion des parties communes	13
Réserve de mitoyenneté	13
CHAPITRE VI - Division de la résidence	13
Quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de l'immeuble ...	13
Servitude	15
CHAPITRE VII - Renonciation mutuelle au droit d'accession immobilière	15
CHAPITRE VIII - Règles générales relatives à la vente des biens privatifs à construire	15
A. Généralités	15
B. Paiements.....	17
C. Agrégations	17
Remarques	18
D. Divers	18
E. Personnalité juridique	18
F. L'indivision comprend moins 20 lots.....	19
G. Les dispositions de la loi sont impératives	19
Élection de domicile	19
Règlement général de copropriété	20
CHAPITRE I - Dispositions générales.....	21
ARTICLE 1.....	21
CHAPITRE II - Statut réel de l'immeuble.....	21
SECTION I - Propriété privative et copropriété indivise	21
ARTICLE 2.....	21
ARTICLE 3.....	21
ARTICLE 4.....	21
ARTICLE 5 : Parties communes générales	22
Observations	23
ARTICLE 6 : Partage, aliénation, hypothèque des choses communes	23
ARTICLE 7 : Caves - aliénation, échange, statut	24
ARTICLE 8 : Emplacements pour voitures	24
ARTICLE 9.....	24
ARTICLE 10 : Modifications aux parties communes	24

ARTICLE 11 : Travaux d'agrément et d'amélioration	25
ARTICLE 12.....	25
ARTICLE 13.....	25
ARTICLE 14.....	25
ARTICLE 15.....	25
SECTION II - Service et administration de l'immeuble	25
A. Assemblée générale des copropriétaires.....	25
ARTICLE 16 : Composition	25
ARTICLE 17 : Convocations	26
ARTICLE 18 : Délibérations	27
B. Conseil de copropriété	31
ARTICLE 19.....	31
ARTICLE 19 BIS : Actions en justice	32
C. Gérance et service du complexe	33
ARTICLE 20.....	33
SECTION II BIS	34
ARTICLE 20 BIS : Commissaire aux comptes	34
SECTION III - Charges communes	34
ARTICLE 21 : Généralités	34
ARTICLE 22 : Charges communes générales du complexe.....	35
ARTICLE 23.....	35
ARTICLE 24 : Frais de chauffage	35
ARTICLE 25.....	35
ARTICLE 26.....	35
ARTICLE 27 : Répartition des frais d'ascenseur	36
ARTICLE 28 : Réparation - Reconstruction	36
ARTICLE 29.....	37
ARTICLE 30 : Téléphone.....	37
ARTICLE 31 : Consommation d'eau, gaz et électricité	37
SECTION IV - Assurances	37
ARTICLE 32.....	37
ARTICLE 33 : Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble.....	38
ARTICLE 34 : Assurance contre les accidents du travail et autres	38
ARTICLE 35 : Assurance utilisation de l'ascenseur	38
ARTICLE 36 : Assurance incendie et reconstruction	38
ARTICLE 37.....	39
ARTICLE 38.....	39
ARTICLE 39.....	39
ARTICLE 40.....	39
ARTICLE 41.....	39
ARTICLE 42.....	39
ARTICLE 43.....	39
ARTICLE 44.....	39
ARTICLE 45.....	40
ARTICLE 46.....	40
ARTICLE 46 BIS : Dissolution - Liquidation.....	40
SECTION V - Recettes communes.....	41

ARTICLE 47.....	41
Remarque générale quant aux sections III, IV, V	41
ARTICLE 48.....	41
SECTION V BIS.....	42
ARTICLE 48 BIS : Cessions.....	42
SECTION VI - Destination des locaux.....	44
ARTICLE 49.....	44
CHAPITRE III - Règlement d'ordre intérieur	45
SECTION I - Occupation	45
ARTICLE 50.....	45
ARTICLE 51.....	45
ARTICLE 52 : Baux.....	45
ARTICLE 52 BIS (P.V. A.G. du 10.5.2001).....	46
ARTICLE 53.....	46
ARTICLE 54.....	46
SECTION II - Aspect.....	46
ARTICLE 55.....	46
ARTICLE 56.....	46
SECTION III - Entretien.....	47
ARTICLE 57.....	47
ARTICLE 58.....	47
SECTION IV - Ordre intérieur	47
ARTICLE 59.....	47
ARTICLE 60.....	47
ARTICLE 61 : Usage des appareils communs	48
SECTION V - Concierge	48
ARTICLES 62 et 63.....	48
ARTICLE 64.....	48
ARTICLE 65.....	48
SECTION VI - Syndic	49
ARTICLE 66.....	49
ARTICLE 67.....	52
ARTICLE 68.....	52
ARTICLE 69 :	53
ARTICLE 70 : Non-paiement des relevés	53
CHAPITRE IV - Dispositions diverses.....	54
ARTICLE 71 : Désaccord - Procédure	54
ARTICLE 72.....	54
ARTICLE 73.....	54
ARTICLE 74.....	54
ARTICLE 75.....	54
ARTICLE 76 : Publicité.....	55
ARTICLE 77 : Solidarité	56
ARTICLE 78 : Déménagement.....	56

Me Jules DELIEGE
Notaire
Rue neuve 4 - Chénée

ACTE DE BASE 7/12/65

D'un immeuble à appartements dénommé
RÉSIDENCE DU PARC 1
RUE LOUVREX 67 - 4000 LIÈGE



1

L'an mil neuf cent soixante-cinq,

Le sept décembre

Devant Maître Jules DELIEGE, Notaire à Chênée,

A comparu :

La Société anonyme SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, ayant son siège social à Liège, 19 boulevard d'Avroy Registre du commerce de Liège numéro 77.241, constituée par acte authentique du vingt-sept avril mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux Annexes du Moniteur belge des seize/dix-sept juillet mil neuf cent cinquante-cinq sous le numéro 11965, modifié par acte reçu par Maître DETIENNE, Notaire à Liège, le trois juillet mil neuf cent soixante et un, publié aux dites annexes du dix-sept juillet mil neuf cent soixante et un sous le numéro 22.231.

Ici représentée, conformément à l'article douze des statuts sociaux par :

- Monsieur Camille COLSON, administrateur de société, demeurant à Saint Nicolas, rue Lahaut numéro 43
- Monsieur Joseph DEMARCHE, Directeur de Société, demeurant à Liège, boulevard d'Avroy numéro 2.

Laquelle société comparante a exposé au Notaire soussigné et l'a requis d'acter ce qui suit :

CHAPITRE I - EXPOSÉ

La Société comparante est propriétaire d'un immeuble situé Ville de Liège, rue des Augustins numéro 57, à l'angle de ladite rue et de la rue Louvrex, repris au cadastre section B numéro 203/t/3, pour une contenance cadastrale de deux cent soixante-cinq mètres carrés, joignant lesdites rues, les consorts CHALTIN et LALOUX ou représentants.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La Société comparante déclare être propriétaire dudit immeuble pour l'avoir acquis de Monsieur Charles, Marie, Hadelin GAROT, docteur en médecine et son épouse, dame Marie, Eva, Benoite LETECHEUR, aidante médicale, domiciliés à cette époque à Liège, rue des Augustins, 57, aux termes d'un acte avenant devant le Notaire soussigné, en date du dix-sept décembre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-quatre décembre suivant, volume 1552 numéro 9.

Le Docteur GAROT, préqualifié, avait acquis ledit immeuble de Madame Jenny, Octavie, Julia BONVOISIN, veuve d'Armand, Adolphe, Edmond LALOUX, demeurant à Liège ; de dame Sidonie, Emma Louisa LALOUX épouse de Monsieur Oscar, Marie, Jules, Georges DAWANS, industriel demeurant à Bruxelles ; et de Madame Colette, Adèle, Marie LALOUX, sans profession, divorcée de Hervé, Cécil CANDRIX, demeurant à Paris, suivant acte de Maître Adolphe DETIENNE, Notaire à Liège, en date du neuf août mil neuf cent cinquante et un, transcrit à Liège, premier bureau des Hypothèques, le dix-sept août suivant, volume 233 numéro 11.

Cet immeuble, originairement, appartenait en propre à Monsieur Armand, Adolphe, Edmond LALOUX époux de Madame Jenny, Octavie, Julia BONVOISIN, demeurant à Liège, pour lui

avoir été attribué dans un acte de partage dressé par le Notaire REMY, à Liège, le premier avril mil neuf cent douze, transcrit.

Monsieur Armand LALOUX prénommé, est décédé intestat à Liège, le vingt-trois novembre mil neuf cent seize, laissant pour seuls héritiers ses trois enfants, Madame DAWANS-LALOUX prénommée ; Madame Colette LALOUX également prénommée ; et Monsieur Raymond, Georges, Edmond LALOUX, sans profession, demeurant à Liège et ce sous réserve des droits en usufruit revenant légalement à son épouse survivante.

Aux termes d'un acte avenant devant Maître Roland, Notaire à Verviers, en date du trois décembre mil neuf cent trente-sept, Monsieur Raymond LALOUX a vendu à sa mère, Madame LALOUX-BONVOISIN, ses droits dans ledit immeuble.

CHAPITRE II - DÉCLARATION D'INTENTION

Sur le terrain servant d'assise à cet immeuble, la société comparante entreprend l'édification d'un immeuble à propriétés privatives multiples.

Elle déclare que sa volonté est que cet immeuble soit soumis au régime de la copropriété, 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 formant les articles 577-2 § 1 et § 9 et 577-3 à 14 du Code Civil et qui sera dénommé : « RESIDENCE DU PARC ».

Qu'il comprendra :

- un niveau en sous-sol.
- un rez-de-chaussée comportant des bureaux à usage professionnel ou commercial, les locaux de la conciergerie, l'entrée, le hall, les accès et dégagements du dit immeuble.
- huit étages identiques comportant chacun trois appartements : type A, façade rue des Augustins ; type B, à l'angle de la rue des Augustins et de la rue Louvrex et type C, façade rue Louvrex.

Les appartements du premier étage seront susceptibles d'être affectés à usage professionnel ou commercial, agences commerciales, agences de représentations ou de démonstration ; les appartements des étages deux à huit seront uniquement réservés à usage d'habitation résidentielle.

La RESIDENCE DU PARC sera édifiée comme il est précisé ci-avant, sous le régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée.

À la propriété privative d'un appartement, correspondra donc par voie de conséquence, une quotité déterminée ; ci-après, des parties communes de la Résidence.

STATUTS - ACTE DE BASE - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

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.

CHAPITRE III

La Société comparante a, en conséquence et en vue d'opérations juridiques ultérieures, établi ainsi qu'il suit, tant pour elle que pour les futurs propriétaires des appartements dont se composera l'immeuble, l'acte de base contenant la division de la propriété et le règlement de copropriété de la Résidence du Parc, lequel règlement restera ci-annexé.

Ce règlement de copropriété comporte :

1. Le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'administration, l'entretien, la conservation et éventuellement 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 que par décision de l'assemblée générale aux conditions légales de quorum et de vote.

Ce statut sera 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 suit son sort.

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.

Ces décisions ainsi que 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.

CHAPITRE IV - PLAN DE LA RÉSIDENCE

La Société comparante a fait dresser par Monsieur l'Architecte François ABRAHAMS, demeurant à Liège, les plans de la RESIDENCE DU PARC.

Ces plans ont recueilli l'agrément des Services de la Ville de Liège et de l'Urbanisme - autorisation 43.933.

Société comparante dépose, pour être annexées aux présentes, copies des plans dont s'agit, étant :

- 1) Plan du sous-sol, plan du rez-de-chaussée, plan d'un étage type (premier au huitième étage).
- 2) Plan des deux façades principales, plan de la façade postérieure et plan en coupe.

CHAPITRE V - DESCRIPTION DE LA RÉSIDENCE

Il résulte des plans ci-annexés et du règlement de copropriété dont il sera question ci-après, que la RESIDENCE DU PARC comprendra :

- En sous-sol
 - Des parties communes, définies aux plans et au règlement général de copropriété, et notamment :

Les accès et dégagements, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur, les locaux vide-poubelles, le local aux compteurs à gaz, le local aux compteurs à eau, le local aux compteurs électriques, le local et les installations du chauffage, le local du tank à combustible, la cave de la conciergerie, les différents sterfputs, décharges et sas.
 - Des parties privatives, étant les vingt-quatre caves destinées à dépendre des vingt-quatre appartements des étages. Ces caves portent l'indication du type d'appartement et de l'étage où il est situé.
- Au rez-de-chaussée
 - Des parties communes, définies aux plans et au règlement général de copropriété et notamment :

L'entrée commune par la rue Louvrex, le hall, les accès à la cage d'escalier et d'ascenseur, le local aux voitures d'enfants, les gaines d'aération et des vide-

poubelles, les locaux de la conciergerie comprenant : hall, débarras, salle de bains, W.C., cuisine, salle de séjour, chambre et petite cour.

- Des parties privatives : se composant : du bureau A, à usage professionnel ou commercial, avec entrée particulière par la rue des Augustins, comprenant : les bureaux A1 et A2, un vestiaire, W.C., et salle d'archives d'une surface approximative de soixante-trois mètres carrés septante-deux décimètres carrés ; du bureau B, à usage professionnel ou commercial, avec entrée particulière par la rue Louvrex, comprenant deux pièces en façade, hall, débarras, W.C., cabinet de consultations, salle d'archives et cour privée, d'une surface approximative de quatre-vingt-deux mètres carrés sept décimètres carrés ; la surface privative de la cour : dix-neuf mètres carrés nonante-six décimètres carrés, étant dans le calcul ci-avant, compté pour moitié pour le calcul des quotités à attribuer dans les parties communes de la Résidence.
- Aux étages un à huit, tous de composition identique mais dont les appartements du premier étage seront susceptibles d'être affectés à usage de bureaux, agences commerciales, agences de représentation ou de démonstration ; les appartements des étages deux à huit, seront uniquement réservés à usage d'habitation résidentielle.

- Des parties communes, définies aux plans et au règlement général de copropriété et notamment :

Le palier d'accès, les cages d'escaliers et d'ascenseur, les gaines d'aération et des vide-poubelles.

- Des parties privatives : étant trois appartements résidentiels :

L'appartement type A, dénommé selon l'étage A1, A2, A3, A4, A5, A6 , A7, AB, façade rue des Augustins, d'une superficie approximative de cinquante-neuf mètres carrés trente-quatre décimètres carrés, lequel comporte : hall d'entrée, W.C. débarras-salle de bains équipée, cuisine équipée, living, chambre et terrasse sur la façade postérieure avec armoire sur ladite terrasse.

En sous-sol : chaque appartement de type A du premier au huitième étage, comportera en outre en sous-sol, respectivement, une des caves numérotées de un a à huit a.

L'appartement type B, dénommé selon l'étage B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, façade rue Louvrex et rue des Augustins, d'une superficie approximative de quatre-vingt-trois mètres carrés nonante et un décimètres carrés, lequel comporte : hall d'entrée, living-cuisine équipée, salle de bains équipée, W.C., armoire, dégagement et deux chambres à coucher.

En sous-sol : chaque appartement de type B du premier au huitième étage, comportera en outre, en sous-sol, respectivement une des caves numérotées de un b à huit b.

L'appartement type C, dénommé selon l'étage C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, façade rue Louvrex, d'une superficie approximative de cent mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés, lequel comporte : hall d'entrée, vestiaire, débarras, grand living-

cuisine équipée, avec petit balcon, dégagement, armoire, W.C., salle de bains équipée et deux chambres à coucher, dont une avec terrasse et armoire.

En sous-sol : chaque appartement de type C du premier au huitième étage comportera en outre, en sous-sol, respectivement, une des caves numérotées de un c à huit c.

— Au-dessus du huitième étage : toiture

— Des parties communes : définies aux plans et du règlement général de copropriété et notamment :

Toutes cheminées, les gaines et cheminées d'aération et de ventilation, le local aux vases d'expansion, l'accès à la toiture, le cabanon et la machinerie de l'ascenseur, les éventuelles antennes collectives de radio et de télévision.

RÉUNION D'APPARTEMENTS

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

Il en est de même de la réunion des bureaux du rez-de-chaussée avec les appartements du premier étage.

Les appartements d'un même étage, pour autant qu'ils appartiennent au même propriétaire, pourront également être réunis et être traités en appartement unique.

Ces réunions se feront sur avis favorable de l'Architecte et du Constructeur, suivent les directives de l'Architecte, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

CAHIER DES CHARGES DE CONSTRUCTION

Devis descriptif

La RESIDENCE DU PARC sera édifiée conformément au cahier des charges régissant la construction et au devis descriptif de l'équipement et des matériaux employés, dressés par l'architecte de l'immeuble, Monsieur François ABRAHAMS. Ces documents ne sont pas annexés au présent acte.

Un exemplaire du devis descriptif de l'immeuble sera remis à chaque acquéreur de biens privés, à l'occasion de son acquisition.

Remarques diverses

- a) Les surfaces des parties privatives pour déterminer les quotités afférentes, à chaque appartement et bureau, dans les parties communes, ont été calculées entre axes mitoyens, les balcons, terrasses et cours sont comptés pour moitié ; les parties communes et les caves sont exclues du calcul.
- b) En principe, une cave est rattachée à chaque bien privé ; toutefois, la Société SOLICO se réserve le droit de ne pas attribuer de cave aux locaux du rez-de-chaussée et

éventuellement à certains appartements, ou d'en attribuer plusieurs au même bien privatif, ou d'en réserver pour les besoins communs.

L'affectation de plusieurs caves à un même bien ou l'absence d'affectation de cave à un bien privatif ne modifie en rien la quotité en copropriété du bien privé de cave ou pourvu de plusieurs caves.

- c) Il est fait observer que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs-types normalement prévus, c'est-à-dire celles qui sont formées théoriquement par le constructeur, sous réserve des modifications qui seront apportées à la consistance ou à la disposition intérieure des biens, au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des acquéreurs.

En conséquence, les compositions des biens privatifs avec les quotités y afférentes dont les parties communes, ne se trouveront définitivement fixées que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

- d) La construction de la RESIDENCE DU PARC, est régie par le cahier contenant l'état descriptif des parties privatives et des matériaux à employer, la description générale des travaux et la description des parties communes, dressé par Monsieur l'Architecte François ABRAHAMS, de Liège ; ce cahier n'est pas de statut réel et n'a qu'une utilité temporaire ; un exemplaire en est déposé au rang des minutes de Maître DELIÈGE soussigné, en date de ce jour ; un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de bien privatif, à l'occasion de son acquisition, ce qu'il reconnaîtra expressément dans ledit acte.
- e) Sous réserve de l'accord du constructeur, l'Architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles et nécessaires, pour autant qu'ils ne nuisent pas à la solidité et à la beauté de l'immeuble.

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

ÉDIFICATION D'ÉTAGES SUPPLÉMENTAIRES

SOLICO se réserve, si la Ville de Liège donnait son autorisation, d'augmenter le nombre des étages de la RESIDENCE DU PARC, en observant les prescriptions qui seraient imposées à cet effet.

Dans ce cas, il est dès à présent stipulé ce qui suit :

- a. Les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la Résidence, telles que ces quotités sont déterminées au CHAPITRE VI du présent acte, seront modifiées, de même que les contributions aux charges communes afférentes à chaque propriété privative.
- b. La construction d'étages supplémentaires ne modifiera pas la division en dix mille/dix millièmes des parties communes de la Résidence ; elle entraînera seulement une

modification, par voie de réduction proportionnelle des quotités afférentes à chaque bien privatif dans la copropriété, réduction que SOLICO se réserve le droit exclusif de fixer.

- c. Les quotités afférentes à chaque bien privatif dans la copropriété seront révisées dans l'acte qui constatera définitivement le nombre des étages et les modifications apportées en conséquence au statut immobilier de la Résidence. Les copropriétaires devront, si besoin est, apporter leur concours à cet acte.
- d. En tout état de cause, la modification au nombre des étages et aux quotités en copropriété attachées à chaque bien privatif n'entraînera aucun changement quelconque, en plus ou en moins des prix payés par les propriétaires lors de leurs acquisitions.

RÉUNION DES PARTIES COMMUNES

Si, dans l'avenir, SOLICO venait à édifier un immeuble joignant la RESIDENCE DU PARC, elle aurait le droit, tant pour elle-même que pour ses ayants-cause, de faire communiquer entre elles, telles parties communes qui lui conviendraient, dépendant de ladite Résidence ou de l'immeuble à construire, de manière à en faire un usage commun aux deux biens. SOLICO déterminera dans ce cas la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparation des parties à l'usage commun.

RÉSERVE DE MITOYENNETÉ

La Société anonyme SOLICO, de l'accord des comparants d'une part, se réserve le droit exclusif de percevoir, à l'avenir le prix de la mitoyenneté des murs pignons et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain d'assiette du complexe partie commune générale des fonds limitrophes dans la mesure où ces mitoyennetés n'appartenaient pas déjà aux immeubles démolis.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à SOLICO de toucher, à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs, sur les terrains voisins, qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, SOLICO, aura le droit de procéder seule, au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en toucher le prix et d'en délivrer quittance.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gratuitement leur concours dès qu'ils en seraient requis, et sans frais pour eux le cas échéant via le syndic après décision d'assemblée générale.

CHAPITRE VI - DIVISION DE LA RÉSIDENCE

QUOTITÉS AFFÉRENTES À CHAQUE PROPRIÉTÉ PRIVATIVE DANS LA COPROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE

- a) En vue de la réalisation en propriétés distinctes des appartements constitutifs de la RESIDENCE DU PARC, celle-ci est divisée en parties privatives et en parties communes,

dont la composition est décrite précédemment et dont la définition est précisée au règlement général de copropriété ci-annexé.

- b) Par l'effet de cette déclaration et en exécution des articles 577-2 § 1 et § 9 et 577-3 à 14 du Code civil, il est créé des biens privatifs formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces biens privatifs comprend une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes de l'immeuble en état de copropriété et indivision forcée et permanente.

En conséquence, chaque bien privatif, tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dites et comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes.

Il en résulte que l'aliénation d'un bien privatif emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en est l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif, grèvent à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

- c) Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la quotité dans les parties communes, afférente à chaque bien privatif, entraîne la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux biens privatifs composant la Résidence.
- d) Les parties privatives consistent en :

- Deux installations de bureaux, à usage professionnel ou commercial
- Huit appartements type A, huit appartements type B, et huit appartements type c.

Chaque propriété privative comporte en propriété exclusive, les locaux qui la constitue en ce compris la cave s'y rapportant et en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

- e) Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

Les quotités dans la copropriété de la RESIDENCE afférentes à chaque propriété privative sont déterminées forfaitairement par la Société comparante, comme suit :

- Bureau A rue des Augustins : trois cent quatre/dix millièmes304/10.000
- Bureau B rue Louvrex : trois cent nonante-deux/dix millièmes392/10.000
- Chacun des huit appartements type A des étages un à huit : deux cent quatre-vingt-trois/dix millièmes, ensemble deux mille deux cent soixante-quatre/dix millièmes2.264/10.000
- Chacun des huit appartements type B des étages un à huit : quatre cent/dix millièmes, ensemble trois mille deux cent/dix millièmes3.200/10.000

- Chacun des huit appartements type C des étages un à huit : quatre cent quatre-vingt/dix millièmes, ensemble trois mille huit cent quarante/dix millièmes3.840/10.000

TOTAL : dix mille/dix millièmes10.000/10.000

Les quotités de chaque propriété privative dans la copropriété, déterminée ci-dessus, 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 se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

SERVITUDE

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle, constituée par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de la RESIDENCE DU PARC, soit totalement, soit partiellement, au profit de la communauté, que le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux gaines et aux canalisations communes ou privatives logées dans ces gaines, tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement sans qu'il puisse réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est de même pour l'entretien du chauffage et de ses canalisations, la purge des radiateurs et les travaux de réparation et de remplacement.

CHAPITRE VII - RENONCIATION MUTUELLE AU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE

Tous les copropriétaires de la RESIDENCE DU PARC, 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 propriétaires, aux locaux privatifs dont il se réserve ou acquiert 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 résidence, 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 copropriétaires.

CHAPITRE VIII - RÈGLES GÉNÉRALES RELATIVES À LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS À CONSTRUIRE

A. GÉNÉRALITÉS

Le complexe à ériger par SOLICO est destiné à la vente des biens privatifs, tels qu'ils sont déterminés ci-avant ; chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes générales à l'immeuble.

SOLICO procèdera à la vente soit des biens privatifs et parachevés, soit des biens privatifs en cours de construction.

Dans le cas où la vente portera sur des biens privés EN COURS DE CONSTRUCTION, il sera tenu compte des règles, clauses et stipulations suivantes :

1. Le contrat de vente sera conclu au moment où l'amateur acquerra les quotités du sol afférentes au bien privé acquis.
2. La détermination exacte des biens privés acquis sera faite à ce moment ; seront notamment précisées les modifications éventuelles intérieures des biens privés acquis ou relatives à l'incorporation de plusieurs biens privés en un seul, sous les conditions prévues tant aux présentes qu'au Règlement général de copropriété.
3. Le prix de vente du bien privé comprenant le coût de la construction et du parachèvement peintures, réserve de mitoyenneté et honoraires des architectes) tant de la quote-part des parties communes générales y afférentes que des parties privées, sera également fixé à ce moment - il constituera un forfait absolu.
4. L'acquéreur contractant en cours de construction devra payer, lors de la signature de l'acte authentique d'achat, la contre-valeur des travaux déjà exécutés à ce moment concernant le bien acquis, en même temps que le prix de la quotité de terrain y attachée.
5. SOLICO devra construire, ce à quoi elle s'engage expressément, au minimum, sur la base du cahier descriptif établi par Monsieur l'Architecte François ABRAHAMS, demeurant à Liège, et de la description faite par lui, des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.

Un exemplaire de ce cahier descriptif sera remis à chaque acquéreur de biens privés, à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans ledit acte.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au bureau de l'architecte auteur des plans.

6. SOLICO s'engage, dès maintenant, y obligeant ses ayants-cause solidairement, à construire et parachever la RESIDENCE DU PARC, suivant les plans et cahier descriptif susvisés, de la manière suivante :

- a. Les biens privés « Appartements résidentiels » :

Dans les cinq cent cinquante jours de travail effectif à partir du jour de la signature de l'acte notarié, de vente.

- b. Les biens privés à usage professionnel ou commercial du rez-de-chaussée et du premier étage, éventuellement ; dans les délais à convenir avec les acquéreurs, dans la mesure des modifications ou aménagements apportés aux dits locaux.

Toutefois, ces délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure (grève générale ou partielle, lock-out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du Constructeur). En ce qui concerne les acquéreurs de biens privés, le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

7. Étant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et SOLICO, laquelle se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de des contractants.
8. La cessation de l'activité de l'entrepreneur général quelle qu'en puisse être la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu ; ses héritiers, ayants-cause et ayants-droit à tous titres devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

B. PAIEMENTS

Les acquéreurs d'un bien privatif verseront au Constructeur, le montant du prix convenu, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, suivant l'échelle des paiements prévue dans l'acte de vente.

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur exigibilité ; toutes sommes appelées seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de sept pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice de toutes inscriptions hypothécaires que SOLICO sera autorisée à requérir sur les biens vendus au propriétaire défaillant.

Par contre, toute somme versée anticipativement par l'acquéreur produira, en sa faveur, un intérêt au taux de six pour cent l'an et ce, depuis le jour du paiement jusqu'à la date d'exigibilité prévue au contrat de vente.

C. AGRÉATIONS

1. Avant la mise du bien privatif à la disposition de son propriétaire, un état des lieux complet et détaillé sera dressé contradictoirement par l'Architecte et l'acquéreur ou son mandataire, dans le but de faire apparaître les manquants, travaux rectificatifs, réparations et finitions à exécuter.

L'exécution correcte et complète de ceux-ci, emportera agréation définitive du bien privatif, à partir de laquelle la responsabilité de SOLICO, société venderesse, sera limitée aux vices rédhibitoires. Cette agréation sera constatée par une mention bilatérale au pied du dit état des lieux.

L'occupation du bien privatif ne pourra se faire avant la rédaction de l'état des lieux ; toute occupation antérieure à celui-ci vaudra de plein droit agréation définitive et dégagera l'architecte et SOLICO, constructeur, de toutes obligations et de toute responsabilité, sauf en ce qui concerne les vices rédhibitoires.

2. Quant à l'agréation des parties communes, il est précisé que l'agréation définitive sera acquise de plein droit, à SOLICO, à l'expiration du sixième mois suivant la première assemblée générale des copropriétaires ; elle sera acquise aux termes d'une procédure identique, réalisée entre l'Architecte et SOLICO, constructeur, d'une part et d'autre part, le ou les mandataires désignés à cet effet par la première assemblée générale des copropriétaires de la Résidence.

L'utilisation et l'occupation des parties communes préalablement à cette agréation, ne pourront jamais porter préjudice au déroulement de cette procédure.

Remarques

1. Ne pourront être considérés comme entravant une agréation, la nécessité de retouches à l'un ou l'autre élément ou le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable, pour être probants.
2. Les peintures intérieures des appartements ou autres biens privés, doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité de ces locaux.

Au moment de la mise à disposition de ceux-ci, 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 séchage accéléré ou de chauffage.

Il est donc normal que des fissures d'enduits et de menuiseries soient constatées après un laps de temps plus ou moins long. Avant l'agréation définitive, ces fissures sont corrigées par le Constructeur.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris les plafonds et papiers peints, ne peut être mise à charge du Constructeur, lors de l'agréation définitive. Il est donc conseillé aux futurs propriétaires ou acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant l'agréation définitive.

D. DIVERS

1. Les frais éventuels de chauffage accéléré de l'immeuble en vue de son assèchement seront à la charge des acquéreurs de biens privés.
2. La pose des compteurs privés d'électricité, de gaz et d'eau sera à la charge exclusive des acquéreurs de biens privés ; il en sera de même pour les raccordements.
3. Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privés de façon à obtenir et à maintenir une hygrométrie parfaite de leurs locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des parquets et menuiseries.

E. PERSONNALITÉ 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.*

F. L'INDIVISION COMPREND MOINS 20 LOTS

L'acte de base peut prévoir 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.

G. 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.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la Société comparante élit domicile en son siège social.

DONT ACTE EN MINUTE

Fait et passé à Chênée, en l'Étude, date que dessus.

Lecture faite, la Société comparante et le Notaire ont signé.



Me Jules DELIEGE
Notaire
Rue neuve 4 - Chénée

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

D'un immeuble à appartements dénommé
RÉSIDENTE DU PARC 1
RUE LOUVREX 67A - 4000 LIÈGE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1

Le présent Règlement général de copropriété est établi en exécution de ce qui est dit au CHAPITRE III du Statut immobilier de la RESIDENCE DU PARC.

Il constitue, avec les autres documents et pièces relatifs à l'érection de la Résidence, l'ACTE DE BASE de celle-ci.

Les dispositions contenues au règlement général de copropriété ne pourront être modifiées, savoir :

- A. Celles contenues au statut réel formant le CHAPITRE II ci-après, que par décision de l'assemblée générale aux conditions légales de quorum et de vote.
- B. Celles contenues au règlement d'ordre intérieur que par décision de l'assemblée générale aux conditions légales de quorum et de vote.

CHAPITRE II - STATUT RÉEL DE L'IMMEUBLE

SECTION I - PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET COPROPRIÉTÉ INDIVISE

ARTICLE 2

La description de la Résidence du Parc figure au CHAPITRE V du Statut Immobilier.

ARTICLE 3

La résidence du Parc comprend des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes générales qui appartiendront indivisément à tous les copropriétaires.

La ventilation des quotités dans les parties communes générales attachées à chaque propriété privative, a été faite au CHAPITRE VI Division de la Résidence.

ARTICLE 4

Les parties privatives sont les locaux A et B du rez-de-chaussée à usage professionnel ou commercial, les locaux du premier étage à usage résidentiel ou de bureaux et les appartements résidentiels des étages supérieurs, avec les caves qui peuvent en dépendre.

Le droit de propriété exclusive ou divise, porte en principe sur tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces locaux et en est constitutif ainsi que sur les dépendances telles que les caves qui sont normalement adjointes à chaque bien privatif.

Les plans des parties privatives et de leurs dépendances sont indiqués dans les plans généraux de la construction.

Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives et notamment : les planchers, parquets et revêtements, les cloisons intérieures non portantes, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou des parties communes, les portes d'entrée des biens privatifs, les vitreries, fenêtres, volets, persiennes et tous accessoires semblables ; les portes palières ; les installations ; sanitaires, appareils compris les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente ; les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif ; les

plafonnages ; les terrasses, cours et balcons avec leurs revêtement et garde-corps métalliques ; les installations électrique, d'eau et de gaz depuis les compteurs de la Ville ; les conduites d'eau et les compteurs éventuels à l'intérieur des biens privatifs.

En général, est partie privative, tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif, tel que décrit au statut immobilier et est à l'usage exclusif de son propriétaire et même ce qui se trouve à l'extérieur d'un bien privatif, mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire.

ARTICLE 5 : Parties communes générales

Les parties communes générales sont les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires ou de 2 au moins, et qui demeurent en indivision, conformément aux articles 577-2 § 1 et § 9 et 577- 3 à 14 du Code civil.

D'une manière générale, ce sont les parties réputées telles par la loi et les coutumes.

Sont réputées parties communes générales au complexe tout entier, notamment :

- a) La totalité du sol lui servant d'assiette, d'une contenance de deux cent soixante-cinq mètres carrés.
- b) Tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations en général, l'ossature de l'immeuble, les façades, les poutres, hourdis et voûtes etc. ; les mitoyennetés des pignons ; les murs de refend, les murs intérieurs clôturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes des parties privatives).
- c) Toutes les toitures en général, l'ossature des dites toitures ainsi que le cabanon de l'ascenseur, et sa machinerie ; toutes cheminées, les gaines et cheminées d'aération et de ventilation, le local aux vases d'expansion, l'accès à la toiture, les éventuelles antennes collectives de radio et de télévision.
- d) Les locaux affectés au service commun, notamment :
 - En sous-sol
Les accès et dégagements, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur, les locaux vide-poubelles, le local aux compteurs à gaz, le local aux compteurs à eau, le local aux compteurs électriques, le local et les installations du chauffage, le local du tank à combustible, la cave de la conciergerie, les différents sterfputs, décharges et sas.
 - Au rez-de-chaussée
L'entrée commune par la rue Louvrex, le hall, les accès à la cage d'escalier et d'ascenseur, le local aux voitures d'enfants, les gaines d'aération et des vide-poubelles, les locaux de la conciergerie comprenant : hall, débarras, salle de bains, W.C., cuisine, salle de séjour, chambre et petite cour.
 - Aux étages
Le palier d'accès, les cages d'escaliers et d'ascenseur, les gaines d'aération et des vide-poubelles.
- e) Tous les dégagements d'accès aux caves privées et aux locaux communs.
- f) Les appareils de chauffage des parties communes, hall, paliers, avec leurs accessoires ; les conduites et radiateurs se trouvant dans les parties communes.

- g) Les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses ; les installations de parlophones, à l'exclusion des combinés qui se trouvent à l'intérieur des biens privés ; les sonneries ; éventuellement les objets mobiliers et autres ornements servant à l'aménagement et à la décoration du hall d'entrée.
- h) Les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts ; les appareillages et installations desservant les parties communes ou dépendant des services communs à l'ensemble du complexe.
- i) Les raccordements aux distributions publiques d'eau, de gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ; les raccordements à l'égout ; les raccordements au téléphone État.
- j) Les canalisations de décharge, de chute, de descente, de ventilation et d'évacuation des ordures, lorsqu'elles desservent plus d'une propriété privée, ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privées ; les cheminées et gaines d'aération.
- k) Les antennes de radio et de télévision s'il en est placé, avec leurs amplificateurs et câbles de descente ou le raccord CODITEL ; les potences de déménagement.
- l) La cabine à haute tension et le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe et si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice.

Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires des biens privés, dans les proportions indiquées au tableau figurant au CHAPITRE VI Division de la Résidence du statut immobilier.

Les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives.

En cas de doute ou de silence, la préférence est donnée à la communauté.

Observations

- a) Il est précisé qu'aucune quotité particulière n'est attachée ou attribuée aux caves privées qui dépendent du bien privé auquel elles sont jointes et dont elles sont partie intégrante.
- b) La quotité attribuée à chaque propriété privée dans la communauté du complexe, est celle d'une propriété normale, c'est-à-dire, celle qui est prévue théoriquement, sous réserve des modifications apportées, au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs ; de telle manière que les quotités afférentes à chaque propriété privée dans la communauté du complexe, ne seront, éventuellement fixées, que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

ARTICLE 6 : Partage, aliénation, hypothèque des choses communes

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsisteront l'indivision et le statut défini au présent règlement général de copropriété.

Les choses communes ne pourront 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 établis sur un bien privé grevent de plein droit la fraction de choses communes qui en dépend.

ARTICLE 7 : Caves - aliénation, échange, statut

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

L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis, sans qu'il en résulte un changement dans la quotité afférente du bien affecté par ces aliénations ou échanges dans les parties communes.

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

ARTICLE 8 : Emplacements pour voitures

Article sans objet, la Résidence du Parc ne possède pas de garages.

ARTICLE 9

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées par le présent règlement général de copropriété, 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 en ce qui concerne les dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les autres biens privatifs.

Les réunions de biens privatifs peuvent se faire comme il est dit au CHAPITRE V du Statut Immobilier Description de la Résidence Réunion d'appartements.

ARTICLE 10 : Modifications aux parties communes

Aucune modification ne peut être apportée aux parties communes, même à l'intérieur des parties privatives sans une décision de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des trois quarts 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.

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'Architecte désigné par l'assemblée.

Si le coût des travaux et les honoraires dudit architecte sont à la charge de certain(s) propriétaire(s), la majorité devra être de quatre cinquièmes des voix.

En outre, aucune modification ne pourra être apportée, sans la même décision, aux parties privatives (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) qui doivent être entretenues comme des parties communes, pour des raisons de style et d'harmonie de la résidence.

ARTICLE 11 : Travaux d'agrément et d'amélioration

En ce qui concerne les travaux entraînant un agrément ou une amélioration de la Résidence, ils devront, être décidés par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

ARTICLE 12

Pendant le cours de la construction et jusqu'à occupation complète des biens privatifs, les décisions à prendre en vertu des ARTICLES 10 et 11 appartiendront exclusivement au Constructeur.

ARTICLE 13

Les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles antisolaires et rideaux devront être d'un type uniforme.

Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas avoir plus d'un mètre vingt centimètres de saillie, ni empiéter sur l'étage supérieur ; elles devront être placées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommoder pas les occupants des autres biens privatifs.

ARTICLE 14

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision, dans les limites définies à l'ARTICLE 9 ci-dessus.

Dans le cas où ces installations entraîneraient des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article dix ci-dessus seront observées.

ARTICLE 15

Chaque propriétaire de biens privatifs pourra pratiquer dans les cloisons intérieures, des ouvertures à la condition de respecter les gaines et canalisations et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

A. Assemblée générale des copropriétaires

ARTICLE 16 : Composition

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine Maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs, voire exceptionnellement privatifs : dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 § 1 et § 9 et 577-3 à 14 ; sa décision est obligatoire pour tous, y compris les absents, dissidents et incapables.

La première assemblée générale nommera deux mandataires chargés de procéder, dans les six mois, au plus tard, à l'agrément définitive des parties communes, contradictoirement avec l'architecte de l'immeuble qui dressera le constat ; passé ce-délai cette réception sera-acquise de plein droit à « la Société SOLJCO ».

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, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale sera 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 assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celle-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. 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 ou de jouissance pourra se faire assister, lors des assemblées générales, par tous techniciens de son choix, lesquels n'auront que voix consultative.

Il est tenu une feuille des présences, certifiée conforme par le bureau de l'assemblée.

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

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

ARTICLE 17 : Convocations

L'assemblée générale ne sera valablement constituée que si tous les copropriétaires du complexe sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires de la Résidence se tient chaque année, à Liège, au lieu, jour et heure fixés dans les convocations, durant la **deuxième quinzaine de février**.

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 copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à La Poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des 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.

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 accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. 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.

ARTICLE 18 : Délibérations

Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les points portés à son ordre du jour ; toutes délibérations sur d'autres questions n'auraient pas force obligatoire sauf si tous les copropriétaires sont présents et sont d'accord.

a. Quorum

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.

b. Votes - Constatation des décisions

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de dix millièmes dans les parties communes générales au complexe.

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.

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.

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 se 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 de 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.

B. Conseil de copropriété

ARTICLE 19

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

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.

Il délibère valablement si trois de ses membres sont présents et statue à la majorité simple en cas de parité de voix, celle du Président est prépondérante.

ARTICLE 19 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 se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée 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.

C. Gérance et service du complexe

ARTICLE 20

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,

- les modalités de renouvellement de celui-ci,
- les modalités du renon éventuel de son contrat

Si l'Association des Copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation.

Si le syndic résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, il sera redevable à l'Association des Copropriétaires de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable à l'Association des Copropriétaires dans les 15 jours de la décision de résiliation

- les obligations consécutives à la fin de sa mission.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme et révoque le syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Jusqu'à l'expiration de la première année qui suivra celle au cours de laquelle aura lieu la réception définitive des parties communes de la Résidence, le constructeur exercera la gérance de celle-ci.

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

Les attributions et fonctions du syndic sont déterminées aux ARTICLES 66 à 69 ci-après.

Il y aura un concierge dans l'immeuble.

SECTION II BIS

ARTICLE 20 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 de la copropriété ainsi que toutes pièces comptables utiles et nécessaires pour ce faire, de manière à attester l'exactitude desdits comptes.
- et de faire rapport lors de l'assemblée générale annuelle de la vérification des comptes établie par le syndic, en émettant un avis quant à l'exactitude de ces comptes.

SECTION III - CHARGES COMMUNES

ARTICLE 21 : Généralités

Les charges communes sont, d'une manière générale, tous les frais relatifs à la conservation, à l'entretien et à l'utilisation des parties communes et aux services communs.

Ces charges sont réparties entre les copropriétaires, en considération des droits de chacun soit dans la copropriété de l'immeuble, soit de l'usage qui est fait des choses communes ; le tout comme il est indiqué énonciativement et non limitativement, aux ARTICLES 22 à 27 ci-après.

ARTICLE 22 : Charges communes générales du complexe

Parmi les charges communes générales au complexe sont rangées sous réserve de ce qui est dit ci-après :

- a) Les dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, la réparation et au renouvellement des parties communes générales précisées à l'article 5 du présent statut.
- b) Les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic ; les dépenses de la conciergerie : chauffage, eau, mobilier éventuel et appointements.
- c) Les gages des femmes à journée engagées par le syndic après décision d'assemblée générale.
- d) Les frais de consommation d'eau, l'électricité des compteurs communs ; éventuellement, les frais de chauffage des parties communes.
- e) Les frais de l'ascenseur comme dit ci-après, à l'article 27.
- f) Les primes d'assurance suivantes : assurance du complexe contre les risques d'incendie et risques accessoires dont dégâts des eaux ; assurances responsabilité civiles diverses et notamment, du chef du bâtiment et des appareils de levage et spécialement des poulies servant aux emménagements et déménagements ; assurance sur base de l'article mille trois cent quatre-vingt-six du Code civil.
- g) Tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes.
- h) Toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété de l'immeuble.

ARTICLE 23

Les locaux à usage professionnel ou commercial du rez-de-chaussée pourraient ne pas avoir à participer dans certaines charges communes générales précisées à l'ARTICLE 22 dans la mesure qui serait décidée par l'assemblée générale (notamment en ce qui concerne les frais d'ascenseur et les frais d'entretien, de nettoyage et de réparations des étages.)

ARTICLE 24 : Frais de chauffage

Les frais d'entretien, de réparation, de conservation et de renouvellement des installations de chauffage des parties communes, incombent aux propriétaires des biens privés, proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes générales.

ARTICLE 25

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

ARTICLE 26

Leur coût est réparti entre les copropriétaires de biens privés, de la manière suivante :

- 20 %, seront payés forfaitairement à titre de charges communes ; ce pourcentage se justifie de la manière suivante :
 - 10 % pour couvrir les déperditions caloriques, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée.

- 10 % affectés au chauffage des parties communes ; hall d'entrée, cage d'escalier et colonnes montantes et descendantes traversant les parties privatives de l'immeuble.
- 80 %, seront répartis entre les copropriétaires susvisés, suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs de chaleur, par un spécialiste, en présence du syndic ou de toute personne à désigner par lui, les copropriétaires recevront, mensuellement, un relevé de leur consommation établie proportionnellement à la surface de chauffe de leurs biens privatifs.

Le chauffage fonctionnera suivant les périodes à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'absence d'un occupant, celui-ci sera tenu de régler ses radiateurs de façon à assurer un chauffage léger de son bien privatif.

Toutes modifications aux répartitions ci-avant devront réunir la majorité de quatre cinquièmes des voix.

ARTICLE 27 : Répartition des frais d'ascenseur

L'usage de l'ascenseur et la répartition de la consommation d'énergie électrique qui en découle ; les frais relatifs à l'ascenseur, notamment les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement de la cabine, de la porte palière, de la machinerie et du cabanon, le remplacement des câbles, des patins de freins, des fusibles, l'abonnement d'entretien de l'ascenseur, l'assurance en responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation de l'ascenseur etc., feront l'objet d'un règlement spécial à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité prévue à l'ARTICLE 1-A du présent statut.

Les locaux à usage de bureaux ou de magasin du rez-de-chaussée sont exclus de la répartition dans les frais d'ascenseur, à moins que les usagers de ces locaux n'utilisent l'ascenseur pour l'accès à leur cave en sous-sol ; dans ce cas, l'intervention de ces usagers dans les frais d'ascenseur, sera fixée par l'assemblée générale.

ARTICLE 28 : Réparation - Reconstruction

Les réparations aux parties communes générales sont de trois ordres :

1. les réparations urgentes

Elles pourront être décidées et commandées par le syndic seul qui en surveillera l'exécution ; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable de l'assemblée générale ; si l'autorisation est demandée, l'assemblée générale devra statuer à la majorité absolue des voix.

Dans cette catégorie, entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate ; tels que tuyauteries crevées ; conduites hors d'état ; descentes des eaux des toitures, arrêt dans le fonctionnement de l'ascenseur et autres appareillages communs1courts-circuits etc.

2. Les réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant

Ces réparations et travaux sont décidés par le syndic ou par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix s'il s'agit d'actes d'administration simple ; par l'assemblée générale seule décidant à la majorité des trois quarts des voix s'il s'agit d'actes allant au-delà de l'administration simple.

Quant aux réparations dites onéreuses (c'est-à-dire celles dont le coût dépasserait le tiers de la valeur de l'immeuble), elles ne pourront être décidées que par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble statuant à la majorité des trois quarts des voix.

ARTICLE 29

Les propriétaires devront donner accès par leurs propriétés privatives ou dans celles-ci, pour toutes réparations, nettoyage, entretien et surveillance des choses communes.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus de vingt-quatre heures, ils devront en aviser le syndic et lui faire connaître l'endroit, situé dans l'agglomération liégeoise où ils déposeront un jeu complet des clés de leur bien privatif, auquel le syndic serait autorisé à avoir accès en cas de nécessité.

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

Dans le cas où un propriétaire ou occupant augmenterait les charges communes, pour son usage personnel ou par on fait, il devra supporter seul cette augmentation. L'importance de celle-ci sera déterminée, à défaut d'éléments précis, par l'assemblée générale.

ARTICLE 30 : Téléphone

Si un téléphone commun est placé, les propriétaires ou occupants qui le désirent pourront s'y raccorder et les frais seront répartis entre les usagers.

La décision de placer un téléphone commun devra être prise en assemblée générale.

Une prise de téléphone de la Régie est prévue dans chaque bien privatif.

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

ARTICLE 31 : Consommation d'eau, gaz et électricité

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

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

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

SECTION IV - ASSURANCES

ARTICLE 32

Le fait que des polices d'assurances sont souscrites par la communauté ne soustraira jamais celui de copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, aux recours à exercer

contre lui, par les copropriétaires ; mais, moyennant surprime à charge du dit copropriétaire, les compagnies d'Assurances devront couvrir cette responsabilité.

ARTICLE 33 : Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue dans le but de couvrir la responsabilité du fait de l'immeuble (article mille trois cent quatre-vingt-six du Code civil) et de ses accessoires et de garantir tant les occupants et les propriétaires que tous tiers.

Elle sera souscrite par les soins du syndic et pour des capitaux à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les primes constitueront des charges communes.

ARTICLE 34 : Assurance contre les accidents du travail et autres

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du syndic, contre les accidents du travail pouvant survenir au concierge et aux femmes d'ouvrages et, en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour compte des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue par les soins du syndic contre les accidents qui pourraient survenir, dans les parties communes, à toutes personnes (propriétaires, occupants, visiteurs et fournisseurs) ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble, par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des poubelles, verglas ; neige etc.

Elles seront souscrites par les soins du syndic, pour des montants à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les primes constitueront des charges communes.

ARTICLE 35 : Assurance utilisation de l'ascenseur

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic, contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un occupant de l'immeuble, un propriétaire, une personne au service de l'immeuble, ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Elle sera souscrite par le syndic, pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires des étages desservis par l'ascenseur.

Les primes constitueront des charges communes à ces propriétaires et seront réparties d'après leurs droits dans la copropriété. (Voir ARTICLES 22/e, 23 et 27)

ARTICLE 36 : Assurance incendie et reconstruction

La résidence devra toujours être assurée régulièrement contre l'incendie et risques accessoires, par les soins et sous la responsabilité du syndic, à une Compagnie agréée par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée et des montants déterminés par celle-ci

L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des sommes suffisantes pour garantir la reconstruction de l'immeuble ; elle sera faite « valeur à neuf ».

ARTICLE 37

Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires constitueront des charges communes générales.

ARTICLE 38

L'assurance, tant des choses privatives (à l'exception des meubles) que des choses communes sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires et par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions de tous genres, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les pertes de loyers.

Le syndic devra faire, quant à l'assurance de la Résidence toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes et les portera en compte de la communauté.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours si besoin en est, et de signer tous contrats, documents, déclarations et pièces nécessaires.

ARTICLE 39

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 40

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 41

Chaque occupant doit assurer personnellement à ses frais, son mobilier contre l'incendie, les explosions de tous genres, la foudre, l'électricité, les dégâts des eaux, les risques locatifs et les risques de voisinage, à une Compagnie solvable agréée par l'assemblée générale.

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

ARTICLE 42

Chaque propriétaire ou occupant peut en outre, contracter, à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

ARTICLE 43

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, en présence de deux copropriétaires, et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale.

ARTICLE 44

En cas de paiement d'indemnités, leur utilisation sera réglée de la manière suivante :

1. SI LE SINISTRE EST PARTIEL, la reconstruction ne sera possible que si elle est décidée à la majorité des quatre cinquièmes des voix ; dans ce cas,

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

- a. Si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré.
 - b. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux propriétaires dans la même proportion.
2. SI LE SINISTRE EST TOTAL, la reconstruction ne sera possible que si elle est 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 la charge des copropriétaires, dans la proportion des quotités de chacun dans les parties communes générales et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, avec les intérêts au taux de six pour cent pour tout retard après l'expiration de ce délai.

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. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes générales.

ARTICLE 45

1. Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs biens privés, il appartiendra à ceux-ci de les assurer à leurs frais, à la Compagnie assurant l'immeuble ; ils pourront aussi les assurer sur la police générale à charge d'en supporter les surcharges et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.
2. Dans le cas d'assurance complémentaire souscrite par des propriétaires (ARTICLE 42 ci-avant), comme dans le cas d'assurance des embellissements faits par eux, ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être alloué et en disposeront à leur gré.

ARTICLE 46

Comme il est dit plus haut, pour la police incendie souscrite par le Constructeur dès le début des travaux, l'assemblée générale, sous réserve de vérification des capitaux assurés, sera tenue de respecter les premiers contrats d'assurances couvrant tous les risques prévus au présent Règlement, souscrits par le Constructeur.

Il en sera de même pour tous contrats d'entretien des appareils de levage.

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.

SECTION V - RECETTES COMMUNES

ARTICLE 47

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes générales, elles seront acquises à chaque propriétaire, proportionnellement à ses droits dans l'indivision générale.

Remarque générale quant aux sections III, IV, V

ARTICLE 48

Les répartitions des charges et des recettes communes, telles qu'elles sont établies aux SECTIONS III IV et V, du présent statut, ne peuvent être modifiées que par des décisions de l'assemblée générale à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

SECTION V BIS

ARTICLE 48 BIS : Cessions

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.

À 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.

À 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 VI - DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE 49

À l'exception des locaux du rez-de-chaussée, susceptibles d'être affectés à usage de bureaux ou de magasins et ceux du premier étage susceptibles d'être affectés à usage de bureaux, agences commerciales, agence commerciale, agence de représentation ou de démonstration, la RESIDENCE DU PARC est destinée à servir d'habitation résidentielle.

Les locaux des étages pourront, toutefois, être affectés à des cabinets d'avocats, d'ingénieurs, d'agents d'assurances et autres bureaux de professions libérales, à des cabinets de dentistes et de médecins, étant exclus les spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses et des médecins (dentistes non compris) utilisant des radiations ionisantes ; si les installations de médecins ou de dentistes comprennent des appareils électriques ou des compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés ou déparasités, en telle sorte qu'ils ne puissent nuire, en rien, à l'usage normal pour les autres propriétaires de postes de radio ou de télévision.

Il ne pourra jamais être toléré dans la Résidence :

1. Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
2. Aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit ; aucun entrepôt de marchandises ;
3. Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux occupants de la résidence ;
4. Aucun moteur à l'intérieur des locaux privés, qui ne serait pas déparasité ;
5. Aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés et débit de boissons quelconques ;
6. Aucune réunion publique ou syndicale ;
7. Aucun bureau de perception d'impositions ;
8. Aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse ;
9. Aucun institut de culture physique, gymnastique et massage ;

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

Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif.

Les dispositions du présent article ne pourront être modifiées que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

SECTION I - OCCUPATION

ARTICLE 50

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un Règlement d'ordre intérieur applicable à l'immeuble, 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 les modifications devront être consignées dans le « Livre de Gérance » tenu par le syndic.

En cas de location ou d'aliénation 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.

Le syndic tiendra à la disposition de tout intéressé, un exemplaire du Règlement général de copropriété et du Règlement d'ordre intérieur. Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.

ARTICLE 51

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 pourront faire, ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment, les appareils de radio et de télévision, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner seront 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 et de la nuit.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

ARTICLE 52 : Baux

Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété ou avec celles de l'acte de base, entraînerait, sans préjudice de tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et l'expulsion de celui-ci.

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

Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, pour mettre, le cas échéant cette clause à exécution.

ARTICLE 52 BIS (P.V. A.G. du 10.5.2001)

Lors de la conclusion d'un nouveau bail, le propriétaire-bailleur est tenu, préalablement à l'emménagement du preneur, de faire connaître au syndic le nom de l'intéressé (commande des plaquettes nominatives) et la date de son entrée dans l'immeuble (relevés chauffage et gaz privé). Il devra aussi faire parvenir à la gérance, copie de la déclaration écrite du nouveau locataire où celui-ci reconnaît explicitement avoir reçu copie du règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE 53

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

ARTICLE 54

Chaque bien privatif ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

SECTION II - ASPECT

ARTICLE 55

Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade à rue, ni enseignes, ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant, ni garde-manger, linges et autres objets.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres en façade.

Aucun autre emblème .que les drapeaux belge ou liégeois ne peuvent être arborés sans autorisation de l'assemblée générale. Toutefois, si des locaux sont affectés à usage de consulat, le Consul pourra arborer son drapeau national dans le cadre des usages internationaux en vigueur.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privatifs est autorisé.

ARTICLE 56

Tout occupant à titre professionnel pourra apposer une enseigne ou plaque professionnelle d'un modèle uniforme dans le hall d'entrée.

Des porte-noms ou porte-firmes d'un modèle à établir par l'architecte de l'immeuble, pourront également, éventuellement, être placés à l'entrée de chaque bien privatif.

Tout occupant à titre commercial pourra faire la publicité nécessaire à l'intérieur de ses locaux ou sur la façade de son bien privatif lumineuse ou non sou : les précisions ci-après.

Le syndic et les Architectes de l'immeuble, devront être consultés préalablement au placement de toute publicité et marquer leur accord et autorisation par écrit sur les modalités de celle-ci.

Ils auront, notamment, le droit de limiter la surface des biens privatifs réservés à la publicité, d'indiquer les modes de publicité à adopter ou d'en proscrire certains, de fixer les endroits où cette publicité pourra être faite etc. L'avis ainsi donné devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing d'l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur et à sa bonne tenue.

SECTION III - ENTRETIEN

ARTICLE 57

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

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

ARTICLE 58

Le syndic devra faire procéder régulièrement au ramonage des cheminées de l'immeuble ; ces frais seront mis à charge de la copropriété de l'immeuble.

Tout occupant de la Résidence utilisant une cheminée devra en aviser le syndic.

SECTION IV - ORDRE INTÉRIEUR

ARTICLE 59

Les parties communes d'une façon générale, notamment le hall d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos y est interdit ; les voitures d'enfants devront être remisées dans le local prévu à cet effet.

Il 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.

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

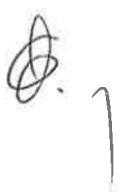
Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privés, de façon à maintenir une hygrométrie ambiante dans leurs locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des parquets et menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

ARTICLE 60

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autre animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques, et pour autant que ces animaux ne troublent pas la tranquillité ou le repos des autres occupants de l'immeuble.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Le syndic possède tous pouvoirs de police nécessaires pour prendre toutes dispositions utiles au cas où les animaux susvisés troubleraient le repos ou la tranquillité dans l'immeuble, le cas échéant en introduisant une procédure judiciaire pour obtenir sous astreinte l'éloignement de l'animal.



Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale est tenu d'en aviser ses voisins immédiats et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage d'escalier lors des départs.

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

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des bonbonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres qu'en métal rigide.

ARTICLE 61 : Usage des appareils communs

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

L'utilisation de l'ascenseur pour les déménagements est absolument interdite.

SECTION V - CONCIERGE

ARTICLES 62 et 63

Un concierge sera choisi par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe.

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décidait ; à son défaut, le congé serait valablement donné par le Président.

Le concierge assure le gardiennat de l'immeuble et veille à la fermeture des accès.

ARTICLE 64

Le concierge doit assurer, en semaine, durant la journée une présence réelle, soit par lui, soit par son conjoint ou une personne honorable agréée par le syndic.

Les heures de prestation ainsi que le salaire du concierge seront fixés par l'assemblée générale.

Le concierge a droit au congé légal, à une époque à convenir, sous condition que son service soit assuré par un remplaçant agréé par le syndic.

Le concierge est logé, éclairé et chauffé gratuitement (radiateurs de chauffage central) ; son salaire étant compté parmi les charges communes.

ARTICLE 65

Le service du concierge consistera, notamment :

- a) À tenir en parfait état de propreté les lieux communs, à savoir : la cage d'escalier et les vitrages, une fois par semaine ; le hall d'entrée, les poignées et ferrures de la porte d'entrée, trois fois par semaine au moins et plus, si l'état de l'entrée l'exige ; les trottoirs une fois par semaine ou plus en cas de mauvais temps ; la cour commune.
- b) À évacuer les cendrées à provenir de la combustion des ordures ménagères, deux fois par semaine ou plus éventuellement ; les réceptacles des poubelles devant être nettoyées et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle ; déboucher les gaines d'évacuation.
- c) À recevoir et conserver les menus colis déposés en l'absence d'un occupant.
- d) À fermer la porte d'entrée de l'immeuble à dix heures du soir.

- e) À faire visiter les biens privés, en cas de vente ou de location.
- f) À surveiller les chaudières et prévenir le syndic du moment où il faut du combustible.
- g) À veiller à l'extinction de l'éclairage des parties communes à vingt-deux heures (plus tolérance d'une heure).
- h) À remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes, et les facturer au syndic.
- i) À prévenir le service de dépannage en cas de non-fonctionnement de l'ascenseur et assurer le dépannage provisoire (par le treuil) si un visiteur est bloqué dans la cabine.

Il doit prévoir les accidents dus au gel ; et en général son service comportera tout ce qui est en usage dans une maison bien tenue.

Il ne peut être chargé par un occupant de faire des courses ni de s'occuper de son ménage.

Quand il est occupé dans les parties communes, il doit laisser un avertissement à sa sonnerie électrique.

Le concierge sera dépositaire des clés de robinets et des colonnes montantes de l'immeuble et chargé de fermer ceux-ci en cas d'accident et de vider les eaux en cas de gelée. Ces clés devront être conservées dans une armoire vitrée à laquelle les occupants de l'immeuble pourront avoir accès sous leur responsabilité, en cas d'absence du dépositaire ou d'urgence absolue.

SECTION VI - SYNDIC

ARTICLE 66

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° (abrogé)

2° (abrogé)

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, § 2 Code civil, 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

§4 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.

§5 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.

§6 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

§7 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 : si le syndic résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, il sera redevable à l'Association des Copropriétaires de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable à l'Association des Copropriétaires dans les 15 jours de la décision de résiliation

L'assemblée générale peut mettre fin à son mandat, pour faute ou négligence lui signalée par le Conseil de copropriété

Si l'Association des Copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'il puisse dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation.

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

ARTICLE 67

Le syndic prend les mesures nécessaires pour assurer le gardiennat de la Résidence.

Il prendra également toutes mesures utiles pour tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs, escaliers, accès, poignée et ferrures de la porte d'entrée, vitrage de l'escalier, paliers et halls d'accès à l'ascenseur pour assurer l'évacuation des ordures ménagères et l'entretien des trottoirs.

ARTICLE 68

Le syndic a dans ses attributions :

- a) L'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage préposées à l'entretien des parties communes après décision d'assemblée générale et la surveillance de leur travail.
- b) L'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent Règlement général ; cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire.
- c) L'encaissement des recettes provenant des choses communes.

- d) Le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs et notamment :
- L'entretien constant des installations de l'ascenseur et de chauffage des parties communes ;
 - L'exécution sans retard, des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale.
- e) La tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire.
- f) La répartition entre les copropriétaires des dépenses communes ; la gestion de la caisse commune de la Résidence et du fonds de réserve dont il sera question ci-après.
- g)
- 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 seront prises, par le syndic ; à charge d'en rendre compte le plus tôt possible l'assemblée.
 - Par exception, 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.
- h) Dans le cas où le syndic viendrait à constater des manquements graves de la part de locataires de biens privés, aux dispositions du règlement général de copropriété, ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible de la Résidence, ou à nuire aux occupants, il aura le droit d'en aviser, lui-même par lettre recommandée, le propriétaire, en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de se substituer à lui et de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles : à la tranquillité et à la bonne réputation de la Résidence, le cas échéant, en introduisant une procédure en justice.
- i) Il représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. À cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement, en signant les présentes ou son acte d'acquisition, pouvoir irrévocable au syndic en fonction. Toutefois, sauf ce qui est dit aux points g et h, le syndic ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépassait mille deux cent trente-neuf euros quarante-sept centimes, sans une décision préalable de l'assemblée générale prise à la majorité absolue la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

En général, le syndic assure la gestion et la police de l'immeuble.

ARTICLE 69 :

Le syndic présente ses comptes mensuellement à chaque propriétaire et usager de l'immeuble qui lui remboursera sa part de dépenses ; il tiendra une comptabilité.

ARTICLE 70 : Non-paiement des relevés

À l'exclusion de la période de juillet et août, un acompte doit se solder dans la huitaine de sa réception.

À 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 et due en entier.

Dans le cas où le fonds commun est insuffisant et que le syndic fait des avances de fonds (quand il n'y a pas de provisions versées), les majorations pour retard restent acquises au syndic.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts la somme manquante ce, après trente jours de carence. Si le bien privatif est loué, le propriétaire sera réputé responsable de la carence de son locataire.

Le syndic 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.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 71 : Désaccord - Procédure

En cas de désaccord entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, au sujet de l'interprétation du statut de la RESIDENCE DU PARC ou du Règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 72

Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions entre le propriétaire privatif, les architectes de l'immeuble et le constructeur de celui-ci sauf application de l'article 577-7 § 1 - 1° du Code civil.

ARTICLE 73

Le présent Règlement général de copropriété (Statut réel et Règlement d'ordre intérieur) restera annexé à l'acte de base de la Résidence, avec lequel il forme un tout et il sera transcrit avec lui.

Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans la Résidence Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété ou de jouissance affectant tout ou partie de l'immeuble.

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 leurs forme et teneur par tous les héritiers et successeurs, à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

ARTICLE 74

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

À défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue dans la Résidence.

ARTICLE 75

Les copropriétaires seront censés connaître parfaitement :

- 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, 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 droits et les obligations résultant des conventions faites par le présent acte de base et qui sont contrepartie des avantages et des inconvénients résultant de la copropriété.

ARTICLE 76 : 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 77 : Solidarité

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 78 : 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.

...

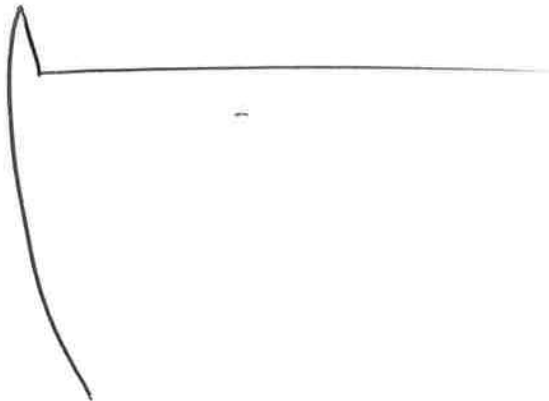
§ 4. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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.

Enregistré à Angleur



Mention d'enregistrement

Annex.-171-LIEGE1_AA

Annexe à l'acte du notaire Catherine JADIN à Liège le 22-09-2017, répertoire 171

Rôle(s): 69 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement LIÈGE 1 (AA) le vingt-huit septembre deux mille dix-sept (28-09-2017)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 3620

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

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Catherine JADIN à Liège le 22-09-2017, répertoire 171

Transcrit au bureau des hypothèques de : 1er Bureau de
Liège

Le vingt-six septembre deux mille dix-sept (26-09-2017)

Réf. : 35-T-26/09/2017-07204

Montant: deux cent vingt euros (€ 220,00)

Rétribution forfaitaire € 220,00

Total € 220,00

Le conservateur des hypothèques
