

13446

ADAPTATION D'ACTE DE BASE

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble dénommé

« **REDISENCE LA FAYETTE** »

sis à 4000 Liège, Quai Saint-Léonard, 35

Rpm Liège 0872.336.242

L'AN DEUX MILLE SEIZE

Le neuf août

Devant Nous, Maître Marie-Eve HEPTIA, notaire associé à Esneux,

A COMPARU:

L'Association des Copropriétaires « **RESIDENCE LA FAYETTE** » ayant son siège à 4000 Liège, quai Saint-Léonard, 35, dont l'acte de base et le règlement de copropriété ont été reçu par le notaire Léon Joachim, à Liège, en date du 07 mai 1962, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le 12 mai suivant, volume 1209 numéro 28, non modifié.

Ici représentée par le syndic, étant la société anonyme AGERIS - GESTION IMMOBILIERE, en abrégé, AGERIS, ayant son siège social à 4020 Liège, quai de Gaulle, 7 ; Rpm Liège 0887.328.284 ; ici représentée par Monsieur HARDY Thibaut Clément, né à Verviers, le 16 juin 1993, numéro national 93.06.16 147-10, domicilié à Verviers, rue Joseph Wauters, 19, agissant en vertu d'une procuration spéciale reçu par le notaire soussigné, le 18 décembre 2014, dont un extrait littéral restera ci-annexé (mais ne sera pas transcrit) ; nommée à la fonction de syndic aux termes de l'assemblée générale du 04 juin 2015.

Ci-après dénommée "le comparant".



[Handwritten signature]

EXPOSE PREALABLE

L'assemblée générale extraordinaire de l'association des copropriétaires a souhaité mettre les statuts en conformité avec les articles 577-2 et suivants du Code civil.

Dans ce contexte, il est préalablement exposé ce qui suit :

I. - TITRE DE PROPRIETE DE L'IMMEUBLE

A l'origine, la SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION « SOLICO »I, Société Anonyme ayant son siège à Liège, a, suivant acte reçu par le notaire Léon Joachim, à Liège, du 25 mars 1961, transcrit à Liège 1, le 31 du même mois, volume 1078, numéro 11, acquis de la Société Anonyme Le Grand Bazar de la Place Saint Lambert à Liège :

- une maison d'habitation sise à Liège, quai Saint Léonard, 35, cadastrée section B numéro 630 B, d'une superficie de cent soixante mètres carrés;

- un bâtiment à deux étages sis à front du quai Saint Léonard, joignant le bien précédent et cadastré section B, partie du numéro 621 H, d'une superficie de deux cent onze mètres carrés environ;

- un hall à étages prolongeant les deux biens ci-avant, cadastré section B, partie du numéro 621 H, d'une superficie de six cinquante-neuf mètres carrés environ;

- tous les droits de la Société venderesse, le Grand Bazar de la Place Saint Lambert, à Liège, dans la propriété d'une parcelle de terrain, constituant, sur toute la profondeur des biens repris ci-avant, l'assiette de la ruelle de la Linière et cadastrée au nom du Grand Bazar sous le numéro 627 de la section B.

Sur le terrain servant d'assiette aux constructions qui étaient érigée sur les dits biens et que la Société Solico a fait démolir, la dite Société a fait ériger des immeubles à appartements multiples sur la base de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la division horizontale de la propriété et l'indivision forcée (art. 577 bis du Code Civil)

Le Grand Bazar avait acquis les biens suivant acte reçu par le notaire A. Detienne, à Liège, du 16 septembre 1948, transcrit à Liège 1, le 28 du même mois, volume 47, numéro 2, de la Société Anonyme Linière Saint Léonard, de Liège, laquelle en était propriétaire depuis plus de trente ans.

Les droits à la propriété de la ruelle de la Linière ont fait l'objet d'un acte reçu par le notaire Biar, à Liège, le 07 mai 1889. Cet acte portait cession de tous les droits que pouvaient avoir les vendeurs mais sans garantie.

II. – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble, objet de l'acte de base précité, y est décrit comme suit :

« 1 - Ce complexe comprendra :

A. Un immeuble à appartements multiples sur toute la façade à front du quai Saint Léonard, dénommé « RESIDENCE LA FAYETTE » érigé sur la parcelle ayant été cadastrée section B, numéro 630 B, sur une partie de la parcelle ayant été cadastrée section B, numéro 621 H et couvrant, à partir du premier étage et sur la profondeur de celui-ci, la parcelle ayant été cadastrée section B, numéro 627, c'est-à-dire l'assiette de la ruelle de la Linière; le tout d'une superficie totale de trois cent soixante-deux mètres carrés soixante décimètres carrés, cours comprises.

Cet immeuble comportera :

- a. un sous-sol comprenant quarante-huit caves privatives et divers locaux communs;
- b. un rez-de-chaussée comprenant : le hall d'entrée avec un sas, un dégagement vers les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs, un local pour voitures d'enfants, un ensemble commercial numéro un, un ensemble commercial numéro deux avec une cour; la conciergerie avec une cour; un hall d'accès pour voitures automobiles sous l'appartement type A du premier étage, comprenant notamment, sur toute sa profondeur, l'assiette de la ruelle de la Linière, dans sa largeur de voirie. (Ce hall comporte, en outre, une partie à ciel ouvert, s'étendant depuis l'aplomb de la façade postérieure des appartements de type A, jusqu'à la porte d'entrée du Bloc des Garages dont question ci-après. Il est frappé de la servitude de passage, dont question ci-après, au profit des usagers de la ruelle de la Linière et des propriétaires de garages bloc des Garages ;
- c. les étages numéros un, deux et trois comprenant chacun quatre appartements des types A, B, C et D;
- d. les étages numéros quatre à douze comprenant chacun quatre appartements de type A, E, C, et D, les appartements du type D présentant un retrait latéral par rapport aux appartements de type D des trois premiers étages.

B. Un bloc de trente-deux garages privatifs, dénommé « BLOC DES GARAGES », se trouvant derrière le bloc d'appartements et érigé sur partie de la parcelle ayant été cadastrée section B, numéro 621 H, d'une superficie totale de cinq cent septante-deux mètres carrés.

Ce Bloc comporte :

- a. un niveau inférieur : au niveau du rez-de-chaussée et comprenant seize garages privatifs, avec deux rampes et deux aires de circulation;
- b. un niveau supérieur : au niveau du premier étage et comprenant seize garages privatifs, numérotés de dix-sept à trente-deux, avec deux rampes et deux aires de circulation.

2 - En vue d'opérations juridiques diverses, la Société SOLICO a établi présentement l'ACTE DE BASE de la Résidence La Fayette et du Bloc des Garages, comportant la division de la propriété de chacun de ceux-ci et le Règlement de Copropriété de chacun des deux blocs du Complexe immobilier. »



III. COPROPRIETE – CADASTRE

Par suite de cet acte de base, reçu par le notaire Léon Joachim, à Liège, en date du 07 mai 1962, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le 12 mai suivant, volume 1209 numéro 28, non modifié, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

VILLE DE LIEGE, cinquième division.

Description suivant extrait récent de la matrice cadastrale

Un immeuble sis quai Saint-Léonard, 35, SUP & P.C. cadastré section B numéro 630 D – P0000 - pour une contenance de mille trente mètres carrés (1.030m²).

IV. SEPARATION PHYSIQUE - CREATION D'INDIVISIONS SPECIALES

Le complexe immobilier se compose de deux blocs principaux nettement séparés physiquement.

Comme précisé au point II.B.2. ci-dessus, en vue de la réalisation en propriétés privatives de la Résidence La Fayette et du bloc des garages, la société SOLICO a déclaré opéré la division de ceux-ci en parties privatives et en parties communes, propres à chacun des deux blocs, ainsi qu'il suit :

A - RESIDENCE LA FAYETTE

- Les parties privatives consistent dans les deux ensembles commerciaux du rez-de-chaussée et les quarante-huit appartements des douze étages ;
- Les parties communes sont divisées en dix-mille/dix-millièmes ;

B – BLOC DES GARAGES

- Les parties privatives consistent dans les seize garages du niveau inférieur et les seize garages du niveau supérieur ;
- Les parties communes au bloc sont divisées en trente-deux/trente-deuxièmes ;

De même, la société SOLICO a fait rédiger un règlement de Copropriété pour chacun des deux blocs.

Chacun des deux blocs devraient donc juridiquement fonctionner de manière autonome (deux associations, deux assemblées générales, deux syndic etc....) ; or ce n'est pas le cas dans la réalité (une seule association de copropriétaires enregistrée à la BCE, une seule assemblée générale, un seul syndic, une seule comptabilité, etc ...)

En l'espèce, la coexistence de deux copropriétés différentes n'est pas utile.

Il est donc décidé, en conséquence et conformément au code civil, de créer deux associations partielles sans personnalité juridique.

Il est précisé que, dorénavant, dans le texte des statuts coordonnés qui suit, lorsqu'il est fait mention de la « RESIDENCE LA FAYETTE », il faut comprendre l'ensemble du complexe immobilier, savoir les deux blocs, celui des appartements d'une part et celui des garages d'autre part.

V. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Le comparant, qualitate qua, nous déclare que, aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 08 juin 2016 dont une copie restera ci-annexée, mais ne sera pas transcrite, il a été décidé de requérir le notaire soussigné pour mettre à jour les statuts suivant l'obligation de la nouvelle loi sur la copropriété, et en conséquence, de dresser les présents Statuts de Copropriété dont le projet a été soumis au vote de cette assemblée et adopté par celle-ci en sa séance du 08 juin 2016 à l'unanimité.

ADOPTION DES NOUVEAUX STATUTS DE LA RESIDENCE LA FAYETTE

Par suite de ce qui précède, le comparant, qualitate qua, nous a requis d'acter l'adoption de nouveaux statuts comme suit:

EXPOSE PREALABLE

A – Plans-autorisation de bâtir

La Société SOLICO a fait dresser par Monsieur F. ABRAHAMS, Architecte à Liège, les plans des immeubles à édifier, déposés en copies, pour être annexés à l'acte de base du 07 mai 1962.

Ces plans sont les suivants

A - Résidence La Fayette: les plans du sous-sol, du rez-de-chaussée, des étages un, deux et trois, des étages quatre à douze, de la façade principale, de la façade postérieure, de la toiture, de la coupe AB. La pergola figurant au plan de la toiture ne sera pas construite.

Les dits plans ont été approuvés par les services de l'Administration de l'Urbanisme et de la Ville de Liège, en date des 02 et 11 avril 1962, respectivement numéros 89776 et 41944.

B - Bloc des Garages : les plans du niveau inférieur, du niveau supérieur, de la façade ruelle de la Linière et de la coupe.

Plans approuvés par les dits services en dates et numéros repris ci-avant.



Il convient de se référer audit acte de base, pour ce qui concerne les plans de la résidence, le cahier des charges décrivant le complexe et les matériaux, l'origine de propriété, la description des lots privatifs et des parties communes, le statut réel et le règlement d'ordre intérieur, et les servitudes, dans la mesure où ceux-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

B - Plan des statuts

Les statuts comportent trois parties :

PARTIE I. ACTE DE BASE – DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I. - DIVISION - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE

CHAPITRE II. - COMPOSITION DU COMPLEXE - DENOMINATION - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE III. - FIXATION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE LOT PRIVATIF

PARTIE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. - ADMINISTRATION DE LA RESIDENCE

CHAPITRE II. CHARGES COMMUNES – REPARATIONS

CHAPITRE III. - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

CHAPITRE IV. - MUTATION DES BIENS PRIVES

CHAPITRE V. - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES COMMUNES ET AUX PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE VI. - RESPONSABILITE – ASSURANCE – DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE

CHAPITRE VII. - RECOURS

C – Définitions - modification :

• **L'acte de base** et le **règlement de copropriété** forment ensemble les STATUTS de la copropriété « RESIDENCE LA FAYETTE », lesquels obligent tous les titulaires actuels et futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, dans préjudice des actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires des droits réels actuels et futurs ; elles sont, en conséquence, immuables sauf modification dans le respect de la loi et des statuts ; elles seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent sans préjudice de l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété, et qu'il est

subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ces statuts et des décisions de l'assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.

Le présent acte de base et/ou règlement de copropriété ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier qui ne délibérera valablement que si 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.

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

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Nul ne peut cependant prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les décisions sont prises à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, la modification des quotités dans la copropriété attachées aux lots privés ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des voix ou décision de justice et la décision de reconstruction totale de l'immeuble ne peut être prise qu'à l'unanimité des voix.

Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

- Le **règlement d'ordre intérieur** n'est pas de statut réel. Il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance de l'ensemble et aux détails de la vie en commun.

Il n'est susceptible de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple.

Ces modifications ne seront pas soumises à la transcription mais devront être imposées à tous, par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie de l'immeuble.

La mise à jour du règlement d'ordre intérieur est assurée par le syndic.

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions 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 ou, à défaut, par la communication qui lui 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 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.

PARTIE I. ACTE DE BASE – DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I. - DIVISION - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE

En vue de permettre sa réalisation en propriétés privatives distinctes, l'ensemble du complexe immobilier est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée et définie par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre aux articles 577-3 à 577-14 du Code Civil, de sorte que ledit complexe immobilier est divisé en parties communes et en parties privatives comme dit ci-après.

Il est donc créé des lots privés formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels de mutation entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

En conséquence, chaque bien privatif, tel qu'il sera définitivement délimité soit dans le présent acte, soit dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriétés privatives proprement dites et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes à la Résidence, en copropriété forcée et indivision permanente.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot privé emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité ou des quotités des parties communes qui en sont l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité ou les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Par le seul fait de leur acquisition, les futurs propriétaires de l'immeuble renonceront au droit d'accession qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux biens privatifs dont ils acquièrent l'entière et l'exclusive propriété et aux quotités y afférentes dans les parties communes. Cette renonciation au droit d'accession aura pour effet d'assurer à la division du complexe en lots privés sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils résultent de la loi et du présent acte de base.

CHAPITRE II. - COMPOSITION DU COMPLEXE - DENOMINATION - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

A. Description générale

Le complexe immobilier objet du présent acte est dénommé « Résidence LA FAYETTE ».

Il comporte deux blocs, un BLOC APPARTEMENTS et un BLOC GARAGES.

Chacune des entités comprend divers lots privés auxquels sont attachées des quotités dans les parties communes générales à l'ensemble du complexe et des quotités dans les parties communes spéciales à l'entité dont ils font partie.

B. Description des parties privatives

Le BLOC APPARTEMENTS comprend deux ensembles commerciaux du rez-de-chaussée et quarante-huit appartements.

a. en sous-sol : des parties privatives étant : les caves numérotées un à douze A, u à douze B, un à douze numéros C, un à douze D ; les caves numéros cinq à douze D, dix et onze C, étant en sous-sol du Bloc des Garages.

b. au rez-de-chaussée : des parties privatives étant : l'ensemble commercial intitulé « Magasin numéro 1 » et comprenant une salle de magasin, un débarras et un water-closet ; l'ensemble commercial intitulé « Magasin numéro 2 » et comprenant une salle de magasin sur la largeur de la façade, un water-closet avec sas et une cour à ciel ouvert ;

c. les premier, deuxième et troisième étages : des parties privatives étant :

- l'appartement de type A comprenant un living en façade, un hall avec débarras, une cuisine équipée, un watercloset, une salle de bain équipée, une chambre à coucher avec terrasse arrière comprenant une armoire;

- l'appartement de type B comprenant un living en façade, une cuisine en façade avec terrasse et vide-poubelles, un hall, un sas, un débarras, un water-closet, un hall de nuit, une salle de bain équipée, deux chambres à coucher donnant sur une terrasse arrière avec une armoire;

- l'appartement de type C comprenant un living en façade, une cuisine équipée en façade avec terrasse et vide-poubelles, un hall, un sas, un débarras, un water-closet, un hall de nuit, une salle de bain équipée, deux chambres à coucher avec terrasse arrière et armoire;

- l'appartement de type D comprenant un living avec terrasse en façade, un hall avec débarras, une cuisine équipée, un hall d'entrée, un dégagement avec penderie, un water-closet, une salle de bain équipée, deux chambres à coucher avec terrasse arrière comprenant une armoire ;

d. les étages quatre à douze : des parties privatives, étant :

- les appartements de type A, B et C identiques à ceux de même type des trois



premiers étages;

- l'appartement de type D comprenant un living en façade, un hall avec débarras, une cuisine équipée, un water-closet, une salle de bain équipée, une chambre à coucher avec terrasse arrière comprenant une armoire.

Le BLOC GARAGES comprend :

a. au niveau inférieur (rez-de-chaussée) : des parties privatives étant les garages numérotés de un à seize avec leurs volets automatiques.

b. au niveau supérieur (premier étage) : des parties privatives étant les garages numérotés de dix-sept à trente-deux avec leurs volets automatiques.

Sont notamment considérées comme parties privatives à chacun des lots

- Le revêtement de sol et la chape des lots privatifs, les cloisons intérieures non porteuses, les portes intérieures, les fenêtres donnant sur l'extérieur, les portes vers l'extérieur donnant accès exclusivement au lot auxquelles elles se rapportent, toutes les canalisations intérieures des lots, les installations sanitaires, d'éclairage et de chauffage particulières des lots, les parties vitrées des portes et des fenêtres, les gardes-corps des balcons et terrasses, ...

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des lots et qui est l'usage exclusif desdits locaux (exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone, ...);

Tous les accessoires à l'usage d'un bien privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, ainsi que les sonneries de portes d'entrée des biens privés et toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

Attribution des caves privatives :

A chaque appartement est attribuée la cave portant la lettre et le numéro d'étage correspondants au plan du sous-sol resté annexé à l'acte de base initial de la présente résidence.

Il est précisé qu'aucune quotité particulière n'est attribuée aux caves privatives, lesquelles dépendent de l'appartement auquel elles sont jointes et dont elles font partie intégrante.

L'aliénation ou l'échange des caves entre propriétaires est permis, sans qu'il en résulte un changement dans les quotités afférentes à l'ensemble de l'immeuble.

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 du type Duplex. Il en est de même d'appartements d'un même niveau, pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire. Ces réunions se feront sur avis favorable d'un architecte, suivant les directives de ce dernier, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

C. Description des parties communes

C.1. Description des parties communes à l'ensemble du complexe formé des deux blocs

De manière générale, sont parties communes à l'ensemble du complexe formé des deux blocs tout ce qui dessert cet ensemble et notamment :

- le terrain servant d'assiette au complexe immobilier ;
- le mur de séparation du bloc des garages et des cours, du bloc des appartements,
- l'égouttage, les soupiraux, sterfputs, disconnecteurs à usage commun aux deux blocs ;
- toutes les parties du complexe à l'usage de tous ou qui seront communs aux deux blocs d'après l'usage ou la loi.

C.2. Description des parties communes spéciales au sein de chaque bloc

C.2.1. Description des parties communes spéciales au sein du **bloc APPARTEMENTS**

En sous-sol :

le local de la cabine à haute tension; les trois caves des poubelles; la cave des compteurs d'électricité des appartements de type A ; la cave des compteurs d'électricité des appartements de type B, C et D; les caves des compteurs d' eau et de gaz; la cave de la chaufferie; la cave contenant les deux tanks à mazout avec son sas; les dégagements numéros un à six; la sortie de secours; les canalisations de remplissage de mazout; les deux cages d'ascenseurs; les deux cages d'escaliers avec les escaliers.

Il est précisé qu'en cas de nécessité, les dégagements et les caves privatives devront servir d'abri.

Au rez-de-chaussée

le hall d'entrée avec son sas; le dégagement; les cages d'ascenseurs et d'escaliers avec les escaliers; une remise pour voitures d'enfants; les gaines d'aéras, de canalisations et de vide-poubelles; le local de la conciergerie comprenant un sas, une cuisine, une chambre à coucher, une salle avec toilette et water-closet, une cour à ciel ouvert; le hall couvert donnant accès au Bloc des Garages et comprenant l'assiette de la ruelle de la Linière sur sa largeur de voirie avec l'entrée de la trappe d'accès au transformateur

Aux premier, deuxième et troisième étages :

le palier et les cages d'ascenseurs et d'escaliers des appartements de type A et B ; le palier et les cages d'ascenseur~ et d'escaliers des appartements des types C et D; les gaines d'aération et de vide-poubelles; les gaines pour canalisations et conduits de fumée.



Aux étages quatre à douze :

le palier et les cages d'ascenseurs et d'escaliers des appartements de type A et B; le palier et les cages d'escaliers et d'ascenseurs des appartements de type C et D; les gaines d'aération et de vide-poubelles; les gaines pour canalisations et conduits de fumée.

Sur le toit :

les toitures, les deux locaux contenant les machineries des deux ascenseurs, les souches des cheminées, les aeras.

Sont en outre parties communes au bloc APPARTEMENTS:

- Les ouvrages exécutés sur le terrain tels que le porche d'entrée avec porte électrifiée, les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, de pignon et de refend; mais à l'exception du mur séparant les deux blocs, lequel est partie commune générale, la toiture; le hall d'entrée; les cages d'escaliers et d'ascenseurs; la machinerie de l'ascenseur (sous réserve de ce qui sera dit ci-après en ce qui concerne les dites cages d'escaliers et d'ascenseurs et des machineries d'ascenseurs); les ornements extérieurs des façades; les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité; les gaines de ces canalisations; les décharges des eaux pluviales et ménagères; les chutes des W.C.; les gaines de cheminées; les gaines à ordures; les locaux vide-poubelles (condamnés); les cages d'aération; les caves des services communs; les locaux de la conciergerie avec sa cour et généralement tous les locaux et installations d'usage général: dégagements du rez-de-chaussée, local pour voitures d'enfants, etc...; les antennes communes pour la radio et la télévision s'il en est placé; le hall d'accès pour voitures automobiles;

- Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement si cette installation n'est pas la propriété de l'administration productrice;

- Les installations du chauffage avec leurs locaux et les tanks à combustible.

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires du bloc APPARTEMENTS seront parties communes spéciales audit bloc, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

Remarques quant aux ascenseurs et escaliers :

Comme il en sera également fait mention ci-après au titre Charges, il est fait remarquer à ce sujet que les appartements de types A et B sont desservis par un ascenseur et une cage d'escalier auxquels ils ont seuls accès.

Il en est de même pour les appartements de types C et D.

En conséquence, les escaliers avec leurs cages et ces ascenseurs avec leurs cages, leur machinerie et leur salle de machines en toiture seront considérés les uns et les autres comme parties communes à l'ensemble, mais la charge de leur entretien, de leurs réparations éventuelles, de leur remplacement ainsi que de toutes charges qu'ils entraînent incomberont à chacun des deux groupes d'appartements qu'ils desservent à titre exclusif. Il en sera de même pour tous contrats d'assurances particuliers qui seraient souscrits relativement à leur usage.

La participation de chacun des copropriétaires dans les dites charges sera

précisée au titre « charges communes » ci-après.

C.2.2. Description des parties communes spéciales au sein du bloc GARAGES

Au niveau inférieur (rez-de-chaussée) :
les rampes et aires de circulation avec chasse-roues ; la citerne de retenue des eaux pluviales ;

Au niveau supérieur (premier étage) :
les rampes et aires de circulation avec chasse-roues ;

En outre, sont parties communes spéciales au bloc Garages :

- les ouvrages exécutés sur le terrain tels que les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de pignons et de refend, mais à l'exception du mur séparant les deux blocs, lequel est partie commune générale, la toiture, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, la citerne de retenue des eaux pluviales, les décharges d'eaux pluviales, les fenêtres et grilles d'aération et de ventilation.

- les rampes d'accès et aires de circulation avec les chasse-roues.

Il est stipulé que le mur pignon séparant le Bloc de la propriété de l'Imprimerie Liégeoise est mitoyen.

D. Stipulations spéciales:

D.1. Le mur de séparation des garages et des cours du bloc des appartements est donc commun. Son entretien incombera aux deux blocs, chacun à concurrence de moitié, à l'exception de celui des surfaces intérieures qui restera à charge de chacun des blocs intéressés.

D.2. Il est constitué au profit du Bloc des Garages et à charge du Bloc Appartements une servitude de passage sur le hall couvert donnant accès au quai Saint Léonard et comprenant pour partie, l'assiette de la ruelle de la Linière.

En conséquence, ce hall devra être perpétuellement accessible et libre de toute entrave à la circulation des voitures automobiles des propriétaires et usagers des garages du Bloc des Garages.

En contre-partie, ceux-ci devront en assurer l'entretien journalier, ainsi que l'entretien et la charge des réparations à effectuer au revêtement du sol. Ils seront responsables de toutes dégradations qu'ils occasionneraient aux murs pignons, tant du côté de l'immeuble portant le numéro trente-quatre que du côté du Bloc Appartements.

La trappe pour accès au transformateur devra, en tout temps, être accessible aux services communaux intéressés.

Il est signalé, d'autre part, que le passage devra être concédé, en tout temps et sans entrave, tant par les propriétaires et usagers du Bloc des Garages que par les copropriétaires et usagers du Bloc des Appartements, aux habitants et usagers de la



ruelle de la Linière, celle-ci quoiqu'ayant été cadastrée au nom du Grand Bazar de la Place Saint Lambert et des précédents propriétaires, restant voirie communale.

D.3. Les fenêtres et balcons du Bloc des Appartements prenant jour sur les cours arrières, devront être maintenues quoique n'étant pas à la distance légale minimum et ce, à titre de servitude à charge du Bloc des Garages. En outre, les propriétaires du Bloc des Garages ne pourront surhausser la construction de leur immeuble, sans l'accord écrit et formel des copropriétaires du Bloc des Appartements.

D.4. Les canalisations et égouts se trouvant dans le sous-sol de la ruelle de la Linière devront être respectés par les propriétaires et usagers des deux immeubles qui ne pourront entraver en rien leur libre usage.

Il en sera de même, pour les copropriétaires du Bloc Appartements, en ce qui concerne les égouts et canalisations desservant la S.A. Imprimerie Liégeoise, sise à Liège, quai Saint Léonard, 36 et les immeubles restant la propriété de la S.A. Grand Bazar de la Place Saint Lambert, à Liège. Ces égouts longent, en sous-sol, la limite Est du Bloc Appartements (tels que repris au plan du sous-sol resté annexé à l'acte de base initial de la présente résidence).

D.5. Les caves privatives du Bloc des Appartements portant les numéros cinq à douze D et dix C et onze C sont construites en sous-sol, sous la superficie du Bloc des Garages (comme repris au plan resté annexé à l'acte de base initial de la présente résidence). Cette situation constitue une servitude à charge du bloc des Garages.

Les propriétaires et usagers de chacun des deux blocs devront s'interdire tous travaux ou actions de quelque nature qu'ils soient, pouvant nuire à la solidité du niveau du rez-de-chaussée du Bloc des Garages à cet endroit

D.6. De l'acte de vente par la Société Anonyme Le Grand Bazar de la Place Saint Lambert, à la Société Anonyme Solico, avendu devant le Notaire Joachim, à Liège, le 25 mars 1961, il résulte:

- que la Société Anonyme l'Imprimerie Liégeoise a le droit de maintenir les prises de jour et de vue existant dans le pignon Ouest de sa propriété, au-delà de la hauteur du toit de l'ancien lot numéro V du plan de lotissement du Grand Bazar, la Société Anonyme Solico s'étant interdit de surhausser la construction de la Résidence La Fayette au-delà de son troisième étage, à moins de trois mètres cinquante centimètres du pignon Ouest de la dite S.A. Imprimerie Liégeoise.

- le mur pignon séparant le Bloc des Garages de la propriété de l'Imprimerie Liégeoise est mitoyen entre les deux propriétés joignantes, l'Imprimerie Liégeoise gardant le droit d'y maintenir les supports de la toiture vitrée qui est sa propriété, de même qu'une passerelle y accrochée.

- la S.A. Solico a le droit de maintenir, à titre de servitude de prise de jour, à verre dormant, les ouvertures pratiquées dans ce mur pignon. Cette servitude profitera donc au Bloc des Garages, dans les dites limites.

CHAPITRE III. - FIXATION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE LOT PRIVATIF

Chaque propriété privative comporte en propriété exclusive les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision forcée et permanente un certain nombre de quotités dans les parties communes du complexe y compris le terrain lui servant d'assiette. Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessous ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires..

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la quotité dans les parties communes afférente à chacun des lots entraîne la fixation des droits, avantages et obligations profitant ou incombant aux lots privés, ainsi que le droit de vote aux assemblées des copropriétaires.

Tableau des quotités

Sur base des descriptions qui précèdent et en considération de la valeur respective des divers biens privatifs, la société comparante a fixé forfaitairement comme suit les quotités afférentes à chaque bien privatif dans les parties communes de la résidence.

Toutefois, ces quotités ne seront définitivement fixées que dans le titre d'acquisition de son propriétaire.



Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la quotité dans les parties communes afférente à chacun des lots entraîne la fixation des droits, avantages et obligations profitant ou incombant aux lots privés, ainsi que le droit de vote aux assemblées des copropriétaires.

A. Les parties communes à l'ensemble du complexe formé des deux blocs d'appartements et de garages sont divisées en dix-mille trente-deuxième/dix-mille trente-deuxièmes (10.032/10.032^{èmes}) se répartissant comme suit :

Rez-de-chaussée commercial numéro un (trente-huit mètres carrés neuf décimètres carrés) : nonante-et-un/dix-mille trente -deuxièmes :	91/10.032
Rez-de-chaussée commercial numéro un (deux cent quinze mètres carrés sept décimètres carrés) : quatre cent soixante-deux/dix-mille trente-deuxièmes :	462/10.032
Chacun des appartements type A (septante-trois mètres carrés soixante-et-un décimètres carrés) : cent soixante-deux/dix-mille trente-deuxièmes soit au total mille neuf cent quarante-quatre/dix-mille trente-deuxièmes	chacun : 162/10.032 ensemble : 1.944/10.032
Chacun des appartements type B (nonante-huit mètres carrés vingt décimètres carrés) : deux cent seize/dix-mille trente-deuxièmes soit au total deux mille cinq cent nonante-deux/dix-mille trente-deuxièmes	chacun : 216/10.032 ensemble : 2.592/10.032
Chacun des appartements type C (nonante-huit mètres carrés quatre-vingt-deux décimètres carrés) : deux cent dix-huit/dix-mille trente-deuxièmes soit au total deux mille six cent seize/dix-mille trente-deuxièmes	chacun : 218/10.032 ensemble : 2.616/10.032
Chacun des appartements type D des trois premiers étages (cent trente-deux mètres carrés septante-cinq décimètres carrés) : deux cent nonante-sept/dix-mille trente-deuxièmes soit au total huit cent nonante-et-un/dix-mille trente-deuxièmes	chacun : 297/10.032 ensemble : 891/10.032
Chacun des appartements type D des étages quatre à douze (septante mètres carrés quarante décimètres carrés) : cent cinquante-six/dix-mille trente-deuxièmes soit au total mille quatre cent quatre/dix-mille trente-deuxièmes	chacun : 156/10.032 ensemble : 1.404/10.032
Chacun des garages	chacun : 1/10.032 ensemble : 32/10.032
TOTAL	10.032 / 10.032

B. Description des parties communes spéciales au sein du BLOC APPARTEMENTS
sont divisées en dix-mille / dix- millièmes (10.000 / 10.000^{èmes}) se répartissant comme suit :

Rez-de-chaussée commercial numéro un (trente-huit mètres carrés neuf décimètres carrés) : nonante-et-un/dix-mille trente -deuxièmes :	91/10.000
Rez-de-chaussée commercial numéro un (deux cent quinze mètres carrés sept décimètres carrés) : quatre cent soixante-deux/dix-mille trente-deuxièmes :	462/10.000
Chacun des appartements type A (septante-trois mètres carrés soixante-et-un décimètres carrés) : cent soixante-deux/dix-mille trente-deuxièmes soit au total mille neuf cent quarante-quatre/dix-mille trente-deuxièmes	chacun : 162/10.000 ensemble : 1.944/10.000
Chacun des appartements type B (nonante-huit mètres carrés vingt décimètres carrés) : deux cent seize/dix-mille trente-deuxièmes soit au total deux mille cinq cent nonante-deux/dix-mille trente-deuxièmes	chacun : 216/10.000 ensemble : 2.592/10.000
Chacun des appartements type C (nonante-huit mètres carrés quatre-vingt-deux décimètres carrés) : deux cent dix-huit/dix-mille trente-deuxièmes soit au total deux mille six cent seize/dix-mille trente-deuxièmes	chacun : 218/10.000 ensemble : 2.616/10.000
Chacun des appartements type D des trois premiers étages (cent trente-deux mètres carrés septante-cinq décimètres carrés) : deux cent nonante-sept/dix-mille trente-deuxièmes soit au total huit cent nonante-et-un/dix-mille trente-deuxièmes	chacun : 297/10.000 ensemble : 891/10.000
Chacun des appartements type D des étages quatre à douze (septante mètres carrés quarante décimètres carrés) : cent cinquante-six/dix-mille trente-deuxièmes soit au total mille quatre cent quatre/dix-mille trente-deuxièmes	chacun : 156/10.000 ensemble : 1.404/10.000
TOTAL	10.000 / 10.000



[Handwritten signature]

Description des parties communes spéciales au sein de du bloc GARAGES sont divisées en trente-deux/trente-deuxièmes (32/32^{èmes}) soit un/trente-deuxième par garage.

Garage 1	1/32
Garage 2	1/32
Garage 3	1/32
Garage 4	1/32
Garage 5	1/32
Garage 6	1/32
Garage 7	1/32
Garage 8	1/32
Garage 9	1/32
Garage 10	1/32
Garage 11	1/32
Garage 12	1/32
Garage 13	1/32
Garage 14	1/32
Garage 15	1/32
Garage 16	1/32
Garage 17	1/32
Garage 18	1/32
Garage 19	1/32
Garage 20	1/32
Garage 21	1/32
Garage 22	1/32
Garage 23	1/32
Garage 24	1/32
Garage 25	1/32
Garage 26	1/32
Garage 27	1/32
Garage 28	1/32
Garage 29	1/32
Garage 30	1/32
Garage 31	1/32
Garage 32	1/32
TOTAL	32 / 32

PARTIE II. - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il est établi le règlement de copropriété dont le texte suit.

Une copie complète en sera remise à tous les propriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayants droits à tout titre, en ce compris leurs locataires.

De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans le complexe devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance desdits documents par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous les ayants droits et à tout titre indivisiblement tenus.

Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance mais sans déplacement auprès du syndic, de l'acte de base, du règlement de copropriété et des rapports des assemblées générales.

Le règlement de copropriété comprend notamment:

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

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

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

Ces stipulations de statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier statuant aux mêmes conditions que celles prévues au Titre VI ci-après pour la modification de l'acte de base.



GENERALITES

Les dispositions du présent règlement de copropriété sont de statut réel et ne pourront être modifiées que dans les conditions prévues à l'acte de base.

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique dans les conditions prévues par la loi.

Elle portera la dénomination « Association des copropriétaires de la Résidence LA FAYETTE » à 4000 Liège, Quai Saint Léonard, 35.

Elle a donc son siège à l'adresse dudit complexe.

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

Elle pourra être dissoute dans les conditions prévues par la loi.

CHAPITRE I – ADMINISTRATION DE LA RESIDENCE

Section I - Généralité - Associations des copropriétaires

Article 1

Généralités

L'administration, au sens le plus large, du complexe immobilier «RESIDENCE LA FAYETTE » appartient à l'assemblée générale de tous les copropriétaires.

L'administration courante est dévolue à un syndic, désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale a en outre l'obligation de nommer un conseil de copropriété qui est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

Enfin, l'assemblée générale a l'obligation de désigner annuellement un commissaire aux comptes, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le présent règlement de copropriété.

Les statuts et pouvoirs de ces organes sont plus amplement déterminés ci-après.

Dénomination, siège, numéro d'entreprise

L'association des copropriétaires est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LA FAYETTE ".

Elle a son siège dans l'immeuble sis à 4000 LIEGE, Quai Saint-Léonard, 35. Elle porte le numéro d'entreprise suivant : 0872.336.242.

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

Personnalité juridique, composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Dissolution, liquidation

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

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

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;



b) 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.

Patrimoine

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Solidarité divise des copropriétaires

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.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Actions en justice – Frais

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Section II - Assemblée générale

Article 2 - Composition - Pouvoirs

L'assemblée générale est composée de tous les propriétaires de lots privés du complexe immobilier en ce compris les propriétaires indivis, les nus-propriétaires et usufruitiers d'un même lot.

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier les actes qui intéressent la copropriété.

Article 3 - Assemblée générale statutaire et assemblée générale extraordinaire

A) L'assemblée générale statutaire se tient chaque année de préférence première quinzaine du mois de juin au lieu, jour et heure fixés dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale statutaire a notamment pour objet de délibérer sur la nomination du syndic, les comptes de gérance, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, la fixation du fonds de réserve et son alimentation, les réparations ou améliorations et les conflits entre les copropriétaires et la copropriété.

B) En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées générales extraordinaires sont convoquées à la diligence du syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ; elles doivent l'être en tout cas 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 consigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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.

Article 4 - Convocations - Ordre du jour

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

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Ces points peuvent consister en des questions, des points de discussion ou encore des observations.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.



A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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.

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

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.

Les modèles de procuration sont joints aux convocations.

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

Article 5 - Représentation - Accès à l'assemblée

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe personnellement ou par mandataire membre de l'assemblée générale ou non à ses délibérations.

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il

dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront, de droit, représentés par leurs représentants légaux.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Tout copropriétaire pourra se faire assister lors des assemblées générales par un technicien, expert ou conseil de son choix.

La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires ou leurs mandataires au début de la séance et à laquelle sont annexées les procurations.

La vérification des titres de propriétés des lots privatifs incombent au bureau et au syndic.

Article 6 - Bureau - Président - Secrétaire - Procès-verbaux

L'assemblée statutaire élit dans son sein en début de séance un président.. Elle désigne également un secrétaire qui peut être choisi en dehors d'elle.

Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les objets de l'ordre du jour, toutes discussions sur d'autres objets n'ayant pas force obligatoire, sauf si tous les copropriétaires sont présents et y consentent.

Les décisions de l'assemblée, régulièrement prises, lient les propriétaires, y compris les absents et ceux qui seraient opposés aux décisions, le tout dans les conditions et sous les réserves ou exceptions pouvant résulter du présent règlement général de copropriété.

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

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



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 visées aux deux alinéas précédents dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics éventuels. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

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.

Article 7 - Quorum de présences

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

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

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

Article 8 - Vote - Règles de majorité - Opposabilité

Principe

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il a de quotités dans les parties communes générales.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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.

Majorité absolue

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote (il n'est donc pas tenu compte des voix des copropriétaires qui étaient présents au début de l'assemblée générale mais qui ne le sont plus au moment du vote), sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) 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.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et 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 pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. 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° ;

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-cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :



[Handwritten signature]

- 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 ;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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.

Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une **majorité spéciale** et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

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

Vote par écrit

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.

Opposabilité - Information

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

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° 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 du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui 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 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.

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.

Section III - Syndic

Article 9 - Nomination

La gérance de l'ensemble immobilier est confiée à un syndic.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

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

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.

Le syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné à l'assemblée générale en la personne du président de la dernière assemblée générale, par lettre recommandée, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

L'assemblée générale aura toujours le droit de révoquer le syndic, notamment en cas d'absence, de défaillance ou de carence de celui-ci, et de désigner la personne qui le

remplacera, provisoirement ou définitivement. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic pour une durée ou à des fins déterminées.

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.

Lorsque son mandat prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

Lorsque son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, le syndic doit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, transmettre 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.

Le mandat de syndic peut être rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes générales, dans les proportions à fixer par l'assemblée.

Article 10 - Mission

Le syndic a pour mission de tenir les comptes généraux et spéciaux relatifs à la copropriété et en outre, en concours et sur les instructions de l'assemblée générale, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants. Il dispose également d'un pouvoir général de représentation.

Il a en conséquence dans ses attributions, sans que cette énumération soit exhaustive :

- exécuter et faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- 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 ;
- fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1-2, dans les délais y stipulés ;
- représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ; sous réserve de dispositions contraires dans la présente section, 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 ;

- 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 visible, dans les parties communes de l'immeuble.

- 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 ;

- 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 ;

- conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ; en vertu de l'article 49bis de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires et mobiles, le syndic aura pour mission d'exécuter les tâches et obligations pesant sur les copropriétaires en vertu dudit arrêté royal, relatives à la partie du dossier d'intervention ultérieur ayant trait aux parties de la Résidence relevant de la copropriété forcée. Ledit dossier d'intervention ultérieur sera tenu au bureau du syndic où il pourra être consulté gratuitement par tout intéressé.

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

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

- 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 ;

- tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et 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 conformément à l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

- 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. Si la copropriété comporte de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé 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



[Handwritten signature]

- 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.

- introduire toute action en justice 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 ;

- informer 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 ;

- veiller à ce que le copropriétaire qui en a fait la demande obtienne dans un délai raisonnable la traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Article 11 - Mandat du syndic

Par le seul fait de leur acquisition dans le complexe, les copropriétaires, y engageant leurs ayants droits ou ayants causes à tous titres, délèguent tous pouvoirs au syndic qui les représente pour exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général et en justice.

Dans cette limite, le syndic représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble et ce, comme mandataire unique ; il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

Le syndic représente la copropriété à tout acte authentique (et notamment aux actes portant radiation d'inscriptions hypothécaires) et en justice, tant en demandant qu'en défendant ; toutefois, le syndic ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépasse mille deux cent cinquante euros, sans une décision préalable de l'assemblée générale prise à la majorité simple ; le tout sans préjudice à l'action individuelle compétant à chacun des copropriétaires.

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

Section IV - Conseil de copropriété

Article 12 - Nomination

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première

assemblée générale. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Ce conseil, est composé des seuls copropriétaires.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Article 13 - Mission

Le conseil de copropriété a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

A 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, Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

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

Section V - Commissaires aux comptes

Article 14 - Nomination

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 15 - Mission

La mission du commissaire aux comptes consiste à contrôler la comptabilité de la copropriété. Il fera rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.



Section VI - Conciergerie

Article 16 -

La résidence LA FAYETTE dispose de locaux communs dénommés conciergerie. Les charges de la conciergerie se répartissent entre les copropriétaires comme suit :

Chaque copropriétaire d'appartement intervient pour une part égale. Il est toutefois fait exception pour le magasin numéro un qui n'intervient que pour une demi-part.

CHAPITRE II – CHARGES COMMUNES - REPARATIONS

Section I - Charges communes

Article 17 - Principes

Les charges communes sont, en principe, réparties entre les copropriétaires proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété de l'ensemble (charges communes **générales**) ou du bloc concerné (charges communes **spéciales**).

Toutefois :

- dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait de son fait ou son utilisation les charges communes ou imposerait des mesures de sécurité ou d'assurances particulières, l'assemblée générale aura le droit de déterminer en dernier ressort mais sans préjudice aux recours prévus par la loi et après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles ;

- l'entretien des parties communes à l'usage exclusif d'un (ou de plusieurs) lot(s) privé(s) est à la charge exclusive du (des) propriétaire(s) de ce(s) lot(s).

En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité, de calories pour le chauffage central, s'il est placé des décompteurs de calories et d'énergie quelconques, sont payées par le propriétaire intéressé. Des branchements avec compteurs seront établis dans chaque propriété privative pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par des compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de fluide.

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

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

Article 18 - Répartition des frais de chauffage (bloc Appartements)

Les frais de chauffage visés au présent article portent uniquement sur les achats

de combustibles. Ces achats sont faits par le syndic.

Le syndic répartit le montant de ces achats comme suit :

A. 30 % au prorata de la surface, terrasses et balcons non compris, de chaque appartement ou ensemble commercial, suivant indication de l'Architecte.

Ces 30 % se justifient comme suit :

. 20 % en déperdition de calories, compte tenu du rendement des brûleurs des chaudières et des calories perdues dans la cheminée.

. 10 % affectés au chauffage des parties communes, conciergerie, hall d'entrée, cages d'escaliers et colonnes montantes et descendantes traversant les parties privatives.

B. 70 % au prorata des indications relevées aux compteurs de chaleur.

La consommation en fluide électrique alimentant les divers appareils de la chaufferie – brûleurs et circulateur – est enregistrée par le compteur commun de force motrice qui enregistre également la consommation des moteurs d'ascenseur, s'il n'en est pas disposé autrement, compte tenu de la réglementation spéciale relative aux ascenseurs.

La dépense d'électricité relative au chauffage est donc commune et répartie au prorata des quotités attribuées dans la copropriété à chaque bien privatif.

La même répartition est établie pour la consommation d'eau servant à l'alimentation des chaudières et au remplissage de l'installation entière.

Pendant la période de chauffage et notamment pendant les périodes d'hiver et de froid, les occupants devront veiller à maintenir dans les locaux une température normale et maintenir, en conséquence, suffisamment de radiateurs ouverts.

Article 19 - Description des charges communes

Charges communes générales au complexe (deux blocs)

Les charges communes générales au complexe sont divisées en dix mille trente-deux/dix mille trente-deuxièmes (10.032 / 10.032^{èmes}) se répartissant selon les quotités établies à l'acte de base.

Sont notamment considérées comme des charges communes à l'ensemble du complexe :

- les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic, s'il en est ;
- tous les frais et toutes les indemnités éventuellement dues par la copropriété ;
- les impôts susceptibles de frapper les parties communes générales ;
- les primes d'assurance intéressant l'ensemble du complexe ;
- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, la réparation et la reconstruction des parties communes générales.
- les frais de consommation des parties communes générales.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Charges communes spéciales au Bloc Appartements

Les charges communes spéciales au Bloc Appartements sont divisées en dix-mille/dix-millièmes (10.000 / 10.000^{èmes}) se répartissant selon les quotités établies à l'acte de base.

Compte tenu des dispositions relatives aux deux ascenseurs, aux charges de la conciergerie et des dispositions relatives aux frais de chauffage :

Sont notamment considérées comme des charges communes spéciales au bloc appartements :

- les impôts susceptibles de frapper les parties communes spéciales au bloc appartements;
- les primes d'assurance intéressant les parties communes spéciales au bloc appartements;
- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, la réparation et la reconstruction des parties communes spéciales au bloc appartements ;
- les frais de consommation des parties communes spéciales au bloc appartements

Charges communes spéciales au bloc Garages

Les charges communes spéciales au bloc Garages sont divisées en trente-deux/trente-deuxièmes (32 / 32^{èmes}) se répartissant selon les quotités établies à l'acte de base.

Sont notamment considérées comme des charges communes spéciales au bloc Garages :

- les impôts susceptibles de frapper les parties communes spéciales au bloc Garages ;
- les primes d'assurance intéressant les parties communes spéciales au bloc Garages;
- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, la réparation et la reconstruction des parties communes spéciales au bloc Garages;
- les frais de consommation des parties communes spéciales au bloc Garages.

Article 20 - Ascenseurs

Conformément à ce qu'il a été dit ci-avant, les copropriétaires des appartements de type A et B participeront par parts égales à l'entretien, aux réparations, au remplacement éventuel des ascenseur et escalier avec leurs cages qui les desservent exclusivement.

Il en sera de même pour la consommation d'électricité que l'ascenseur entraîne et pour les charges de tous contrats d'assurance particuliers qui seraient souscrits relativement à cet effet.

La même disposition s'appliquera entre les copropriétaires d'appartements de type C et D en ce qui concerne leur ascenseur et escalier particuliers.

Article 20 bis - Mur séparatif des deux blocs

Pour rappel (voir point D.1. du titre Stipulations spéciales dans l'acte de base), le mur de séparation des garages et des cours du bloc des appartements est donc commun. Son entretien incombera aux deux blocs, chacun à concurrence de moitié, à l'exception de celui des surfaces intérieures qui restera à charge de chacun des blocs intéressés.

Article 21 - Modification de la répartition des charges communes

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

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

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Section II - Réparations

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.



Article 22 - Pouvoirs

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations ou travaux urgents ;
- réparations ou travaux non urgents

1) Les réparations ou travaux urgents

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération, comme par exemple tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux de toiture, arrêt dans le fonctionnement d'appareillages communs, courts-circuits, ...

2) Les réparations ou travaux non urgents

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

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.

Article 23 - Obligation des propriétaires ou occupants

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles qui traversent les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations.

Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.

Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente septembre. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées :

- Les copropriétaires donnent, et au besoin ceci constitue un mandat contractuel, au syndic, le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêts communs et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.

- En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

- Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus de quinze jours, ils devront aviser le syndic des coordonnées d'une personne de contact qui pourra, le cas échéant, donner accès au bien privatif en cas de nécessité. Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

- Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture et recrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, ...

- De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privatifs, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

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

- Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

- S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.

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

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles contenues au présent acte.

Les frais de peinture et le recrépissage des façades sont considérés comme charges communes.

Les frais du téléphone commun, s'il en existe un, se répartiront par part égale entre les propriétaires d'appartements, branchés au tableau de l'immeuble. Chaque propriétaire d'appartement est libre de se relier ou non au tableau de l'immeuble, ou directement au réseau général, en supportant lui-même les frais correspondants. Une prise de téléphone-Etat est prévue dans chaque appartement.

Dans le cas où l'installation d'un appareil de type taximètre, les communications individuelles se règlent immédiatement par les intéressés au prix fixé par le syndic. Les frais d'installation de l'appareil et frais autres que les communications rentrent dans les charges communes et sont supportés par part égale entre tous les copropriétaires d'appartements.






CHAPITRE III – REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

Article 24 - Relevés des comptes

Le syndic administre 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. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles du commissaire aux comptes.

Chaque année, il présente aux propriétaires et/ou occupants du complexe, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes.

Le paiement des relevés n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale intéressée.

Article 25 - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de gérance ou d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale possédées par les copropriétaires.

Article 26 - Fonds de réserve

Moyennant décision de l'assemblée générale, il peut être constitué un fonds de réserve destiné à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par la pose d'une nouvelle chape de toiture ou le ravalement des façades.

Ce fonds sera alimenté par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations et leur hauteur seront déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le fonds de réserve appartient à la copropriété. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

Article 27 - Indivision - Usufruit - Nue-propriété

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

Article 28 - Recouvrement - Mesures de contraintes

Le syndic est tenu d'assurer le fonctionnement normal de la caisse commune, son alimentation régulière par les versements des propriétaires ou occupants et les paiements à charge de la copropriété.

En conséquence, il a l'obligation de prendre toutes mesures efficaces, amiables ou judiciaires, contre les récalcitrants ou défaillants.

Par la seule signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs, confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ces fonctions, pour poursuivre en justice, si besoin est, l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants.

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

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

Le syndic, dans le cadre des mesures extra-judiciaires qu'il pourra prendre, est notamment autorisé à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 29 - Paiement des relevés

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic entre le 1^{er} et le 15 de chaque mois.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré 1^{er}, second rappel et mise en demeure verront le dossier confié à un avocat; l'avocat comptabilisera le taux d'intérêt légal à dater de la mise en demeure adressée par le syndic.

Le syndic peut en outre éventuellement réclamer une somme complémentaire au 1^{er} rappel, au deuxième rappel, à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. La possibilité de prévoir de tels frais supplémentaires et leur montant sont à fixer dans le contrat entre le syndic et la copropriété.

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

Article 30 - Rapports avec les locataires

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.



[Handwritten signature]

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leur locataire la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le syndic peuvent être scindés en deux parties, à savoir :

a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation.

b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Article 31 - Bonification d'intérêts

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit de réclamer à celui-ci des intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent, en sus du remboursement du principal.

Article 32 - Recettes communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété, elles reviendront aux copropriétaires intéressés en proportion de leurs droits dans la copropriété.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes ; il peut en donner bonne et valable quittance.

Article 32 bis - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

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

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

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

Le commissaire aux comptes aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de

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

CHAPITRE IV – MUTATION DE BIENS PRIVES

Article 33 - Liste des copropriétaires

Le syndic tient à jour la liste et les coordonnées de tous les propriétaires.

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.

Toute mutation dans la propriété d'un bien privé doit lui être signalée, par les soins des parties, dans les deux mois de sa date. Jusqu'à ce moment, l'ancien propriétaire ou les ayants-droit du propriétaire décédé, tenus solidairement ou indivisiblement, sont obligés aux charges communes afférentes au bien muté.

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.

Article 34 - Cession d'un lot

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

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

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

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

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

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

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

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



b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires 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.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :

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.

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

4° 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.

d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, 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 avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.



CHAPITRE V – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES COMMUNES ET AUX PARTIES PRIVATIVES

Section I - Parties communes

Article 34 - Principe

Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes générales et spéciales, attachées à leurs biens privés dans le respect de la notion du "bon père de famille" et sous les précisions et réserves découlant de la loi, du présent acte, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Ce droit comporte pour chacun des copropriétaires l'obligation de respecter la destination actuelle des parties communes et d'en supporter, au prorata des quotités qui lui sont attribuées dans les parties communes, tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement ainsi que les risques, charges et périls.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice.

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 les quotités afférentes à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privé grevent de plein droit les fractions de choses communes qui en dépendent.

Article 35 - Modifications aux parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

Article 36 - Usage des parties communes

Les propriétaires des lots privés prédécrits peuvent user et jouir des choses communes générales à l'exclusion de tous autres, à charge d'en respecter la destination actuelle, de se comporter en bon père de famille, d'en assurer l'entretien, de supporter les frais généralement quelconques afférents à ces usage et jouissance et de respecter le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur y relatifs.

Section II - Parties privatives

Article 37 - Principe et règles

Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

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

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

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

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

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

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

Règles

a) Accès au toit



L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

b) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

d) Installations particulières

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

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

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

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

e) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

f) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 38 - Destination des locaux

Bloc des Appartements

A l'exception des ensembles commerciaux du rez-de-chaussée, la partie résidentielle de l'immeuble est destinée à servir de « résidence privée », ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux »I ou « locaux commerciaux »I, lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble (partie résidentielle)

1 • aucun établissement insalubre, incommode, dangereux ou immoral ;

2 • aucun établissement industriel de quelque nature qu'il soit;

3 • aucun dépôt de marchandises;

4 • aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ou copropriétaires;

5 • aucun moteur à l'intérieur des appartements, autres que ceux destinés à l'usage ménager, lesquels devront être munis d'un dispositif antiparasites;

6 • aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meubles;

7 • aucune réunion publique ou syndicale;

8 • aucun débit de boissons;

9 • aucun bureau de perception ou d'imposition;

10 • aucun institut de culture physique;

11 • aucun professorat de chant, danse ou instrument de musique;

12 • aucun salon de coiffure, institut de beauté, de massage ou similaire.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif et non limitatif.

Les médecins ne seront admis à exercer leur profession dans l'immeuble, sauf dans les propriétés privatives du rez-de-chaussée, sans autorisation de l'assemblée, donnée à la majorité des deux tiers des voix.

L'exercice de profession libérale est autorisé dans les appartements des étages, pour autant que cet exercice ne nécessite que l'occupation d'un personnel très réduit et que les locaux utilisés à cet effet ne soient pas accessibles au public.



[Handwritten signature]

Bloc des Garages

Les garages ne pourront servir que pour le garage de voitures automobiles privées.

Il est notamment interdit d'utiliser les garages comme dépôt de marchandises. Les propriétaires ne pourront y entreposer que le stock de carburant (essence, huile, graisse) se rapportant à un usage courant et journalier de leur véhicule ?

Article 39 - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment des halls et entrées, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnets et de toutes les parties visibles du quai Saint Léonard et cela même en ce qui concerne la peinture. Toutefois, le coloris des peintures des halls d'entrée et de dégagement ainsi que ceux de la cage d'escalier seront déterminés à la simple majorité des voix.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ou terrasses, dans les escaliers et passages, ni enseignes ou réclames, garde-manger, linges et autres objets quelconques, à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

A la porte d'entrée et dans le hall d'accès, il ne peut être placé de plaque professionnelle sauf autorisation du conseil de copropriété et aux conditions qu'elle déterminera. Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres que laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

Le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée pourra apposer à son entrée particulière une plaque professionnelle dont les dimensions et la présentation devront être approuvées par le conseil de copropriété.

Il est interdit de sécher des linges aux fenêtres et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

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

Les travaux de peinture ou de remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

c) Ramonage

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

d) Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

e) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

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

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 40 - Réparations urgentes

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété privative et exposent par leur inaction les autres propriétés à un dommage, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations dans les locaux privés après, sauf cas d'urgence, un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant dix jours.



CHAPITRE VI – RESPONSABILITE – ASSURANCE – DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VESTUSTE

Article 41 - De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives du complexe, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotités que chacun d'eux possède dans la copropriété générale, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

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

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

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

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

Le syndic devra faire, toutes diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire bénéficiaire de l'assurance complémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le comparant à l'acte de base, agissant comme premier syndic, au mieux des intérêts des

copropriétaires. Ceux-ci rembourseront les primes payées au prorata des quotités de chacun dans la copropriété.

Article 42 - Des risques et de leur couverture

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

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

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

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

III.- L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

IV.- Assurances complémentaires :

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.



[Handwritten signature and flourish]

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

V.- Primes et surprimes : Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

VI.- Responsabilité des occupants - Clause du bail : Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

VII.- Franchises : Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 43 - Assurance du mobilier - Locataires

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques, locatifs et le recours des voisins et justifier de ces assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic.

Article 44 - Sinistre - Procédure - Perception des indemnités

1.- Pour autant que la cause relève d'une déficience commune, le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour y mettre fin ou pour

limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Si la cause relève d'une déficience privative, la même responsabilité incombe au propriétaire concerné.

2.- Les indemnités perçues pour les dommages aux parties communes seront affectées par priorité à la réparation de ces dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

3.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires responsable(s) ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage résulte d'une déficience commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes.

4.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état des parties communes, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 45 - De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A) Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans la copropriété qui s'oblige à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, les intérêts au taux légal augmenté de un pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué dont question ci-avant.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B) Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement dans les conditions de présence et de majorité prévues au Titre VI de l'acte de base.

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 droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux stipulé ci-avant courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi aux conditions de présence et de majorité prévues au Titre VI de l'acte de base.



[Handwritten signature]

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent pas l'acquérir, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera fixé par deux-experts nommés sur simple ordonnance, par le Président du Tribunal Civil de Liège à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les deux experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix d'un tiers expert, il sera nommé de la même façon. La décision du collège des experts sera définitive et sans appel.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun.

Article 46 - Destruction de l'immeuble - Vétusté - Fin de l'indivision

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit, ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

La décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise que par une assemblée statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues au Titre VI de l'acte de base.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant dans le cas du "sinistre total", seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires, qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la ventilation du prix, en cas de vente.

CHAPITRE VII – RECOURS

Article 47 - Règlement des différends - Intervention de l'assemblée générale

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 48 - Recours en justice

a) Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, 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 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.

b) Par un copropriétaire

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.

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

Lorsqu'une minorité des 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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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.

- 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 charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

PARTIE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Voir document sous seing privé.

*

* *

DISPOSITIONS GENERALES

Election de domicile

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

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

Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Certificat d'état civil

Le notaire soussigné certifie exacte la désignation du comparant personne morale et des personnes physiques telle qu'elle est désignée ci-avant au vu des pièces exigées par la loi.

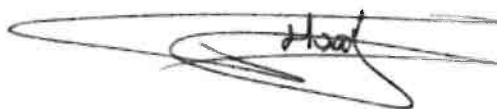
Droit d'écriture: 50,- EUR

DONT ACTE

Fait et passé à Esneux

Date que dessus.

Commentaires et lecture intégrale faits, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaire.



PU Approuvé STP

**Résumé des discussions de l'Assemblée générale du 08/06/2016 de ACR LA
FAYETTE 2**

Sise Quai Saint-Léonard. 35A à 4000 LIEGE

Tenue à l'auberge Simenon le 08/06/2016 à 18h00

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



Les propriétaires suivants sont présents ou représentés : Sont présents :
ABBATE Daniel (156 voix); **ABRAGUIN-ARRIBAS Margarita** (216 voix); **ANTOINE Josiane** (162 voix); **BACCICALUPI Evio** (156 voix); **BERTRAND Henri** (0 voix); **BIERNA Marc** (162 voix); **BILQUIN Micheline** (297 voix); **BONSIGNORE Mélissa** (156 voix); **CARO Angelo** (156 voix); **CIM** (462 voix); **CULOT Denise** (156 voix); **DELVAUX** (216 voix); **DEPAIX-PIRARD Michel** (216 voix); **DEPRINS Jacqueline** (216 voix); **DEWE-BENOIT c/o Bureau NELIS SPRL Gestion** (216 voix); **DORTU Christine** (162 voix); **DORTU Olivier** (216 voix); **FRONVILLE Christiane** (218 voix); **KWIATKOWSKA Grazyna** (218 voix); **LEFEVRE Dominique** (162 voix); **MATAGNE Chantal** (0 voix); **MAUHIN Danielle** (162 voix); **MISSA Marie-Claire** (162 voix); **PODDIGHE Jean Giovanni** (162 voix); **POLLINA Fortunato** (216 voix); **QUADRILLE** (216 voix); **QUISPE OREJON Clothilde Riena** (162 voix); **SERVAIS Diego** (218 voix); **SUAREZ-HEVIA Jose-Ramiro** (218 voix); **SUAREZ-RODRIGUEZ** (218 voix); **TASSET-MATHOT Daniel** (156 voix); **TATON Christian** (156 voix); **VERHOEST Léon** (216 voix); **VEROVEN Marianne** (162 voix), **THIBAUT Pierre** (297 voix)

Sont absents :
BERNARD-PAULISSEN c/o Mr DIEUDONNE Paul Denise (218 voix); **CHERET Fabian** (218 voix); **DE BACKER Martine** (156 voix); **DE BIOLLEY Frédéric** (162 voix); **DEBAIN-DESAMA René Yvette** (216 voix); **FRONVILLE Simone** (436 voix); **HAWAY Didier** (218 voix); **HERTOGEN Joseph** (218 voix); **HUSQUINET - LABYE Didier et Anne** (162 voix); **KARELLE Youri** (297 voix); **LANDENNE-BRIAMONT Liliane** (216 voix); **MAKA Patricia** (156 voix); **MARKOWICZ Michaël** (91 voix); **MOLENBERGHS Jacques** (218 voix); **NOE-BLOMME Judith** (216 voix); **RANDRIAMAMONJY Anne-Marie** (162 voix);

ORDRE DU JOUR

Quorum des présences :

Copropriétaires : 52

Copropriétaires présents : 34

Voix : 10000

Voix : 6640

Remarques : Quorum atteint, l'assemblée peut se tenir



01. Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Madame DEPRINS
- Scrutateurs de séance : Monsieur TATON & Madame DEWE
- Secrétaire : le syndic

La séance est ouverte à 18h.

02. Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

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

L'assemblée invite Monsieur STORMACQ à nettoyer les garages (balais, fenêtre, ...). Cependant, la copropriété ne souhaite pas accepter le devis de 590€ pour le nettoyage "one-shot", la copropriété considérant que les prestations sont comprises dans le contrat.

Monsieur STORMACQ propose de remplacer les ampoules des paliers (pour les locataires) à l'avenir à condition d'avoir un stock de réserve (gratuitement), même si chaque copropriétaire occupant est invité à remplacer son ampoule de palier.

A l'unanimité, l'assemblée souhaite résilier le contrat avec la société VINCOTTE et passer auprès de l'organisme agréé ~~VINCOTTE~~ *Socotec*.

La proposition de l'offre du courtier VASBINDER concernant l'offre BUILDIMAX pour un montant de 8437€.

03. Comptes annuels

a. Rapport du commissaire aux comptes : Madame VEROVEN atteste de la bonne tenue des comptes. Cette dernière fait cependant remarquer l'augmentation des charges "exceptionnelles" copropriétaires. Cette augmentation est due notamment à des pannes répétées au sein des chaudières.

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

c. Approbation et décharge : A l'unanimité, l'assemblée donne quitus au syndic et au commissaire aux comptes.

04. Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

a. Modernisation de l'ascenseur : Le conseil de copropriété a rencontré en cours d'année le représentant de la société KONE pour le choix des cabines. Les travaux sont prévus pour le mois de septembre 2016 et, conformément à la demande de l'assemblée, une passerelle sera placée sur le toit de la résidence.

Pour information, les négociations avec la société KONE a permis de faire diminuer le montant du contrat de moitié.

b. Renégociation du contrat avec la compagnie AXA : Cfr point 2,

c. Etat général de la chaudière : Le syndic informe la copropriété que l'état des chaudières est préoccupant. L'assemblée souhaite réaliser une étude auprès d'un tiers expert pour la réalisation d'un cahier des charges ainsi que pour la réalisation des soumissions. Ces soumissions devront être présentées lors de la prochaine assemblée générale.

Vu les travaux prévus, l'assemblée souhaite conserver l'apport "augmenté" de charges, décidé lors de l'assemblée générale ordinaire de 2015 (cfr point 3).

Les possibilités GAZ, ELECTRICITE & MAZOUT devront être soulevées.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour choisir l'expert.

05. Statuts et règlement d'ordre interieur

8 a. Modernisation des statuts (projet disponible sur simple demande en nos bureaux) : A l'unanimité, l'assemblée marque son accord sur le projet de modernisation des statuts et donne mandat au syndic pour représenter l'association des copropriétaires chez le notaire.

La copropriété souhaite conserver la répartition des frais de chauffage de l'acte de base initial.]

b. Concierge non-occupée (destination à réserver à l'espace commun - espace vélo, location à un copropriétaire,) : A l'unanimité, l'assemblée souhaite créer un espace "VELO". Ce local sera fermé à clés. Le syndic remettra les clés sur demande, moyennant une caution de 50€ qui devra être versée sur le compte de la copropriété.

La copropriété se dégage de toute responsabilité en cas de vol au sein de ce local.

L'accès se fera via l'extérieur et l'espace wc/douche sera condamné. (les eaux seront fermées en cave).

A ce sujet, la copropriété rappelle qu'il est strictement interdit de monter les vélos par l'ascenseur ou la cage d'escaliers.

06. Détermination d'un apport au fonds de réserve

07. Contentieux et sinistres

a. Suivi de la procédure suite à la construction de l'immeuble : Le syndic remet aux copropriétaires le rapport réalisée par la société GDLEX. L'estimation des dégâts pour les parties communes s'élève à 1961€. La copropriété marque son accord sur les estimations concernant les communs.

Il faudra rajouter à ce montant les frais de l'expert, du syndic ainsi que de l'avocate représentant l'association des copropriétaires.

En ce qui concerne les parties privatives, chaque copropriétaire a reçu la proposition. Les propriétaires concernés ont jusqu'au 20 juin 2016 pour faire part de leur(s) éventuelle(s) remarque(s) au syndic, qui transmettra ces remarques à l'expert.

Chaque copropriétaire sinistré devra faire parvenir au syndic l'accord d'indemnisation signé.

Le syndic invite les copropriétaires à ne pas entamer les réparations avant au moins septembre, au cas où il y aurait encore de l'humidité dans les murs.

En ce qui concerne le mur mitoyen, la copropriété souhaite l'intervention du constructeur du bâtiment voisin pour la remise en ordre du zinc entre le rez-de-chaussée et le 8ème étage.

08. Demandes formulées par des copropriétaires et/ou des locataires

a. Demande de Monsieur MARKOWICZ (demande de réfection de la façade avant au rez-de-chaussée) : Monsieur MARKOWICZ fait part de son point de vue. A l'unanimité, l'assemblée marque son accord sur la proposition pour un montant "plafond" de 3000€. Le choix de l'intervenant se fera avec le conseil de copropriété.

09. Nomination des membres du conseil de copropriété

Madame VEROVEN, Messieurs DEPAIX et THIBAUT sont unanimement reconduits dans leurs fonctions de membres.

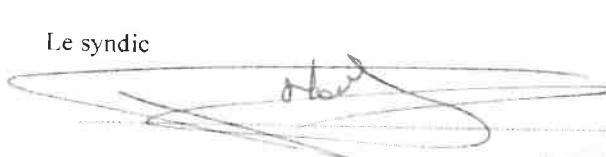
10. Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur CHARPENTIER est unanimement mandaté dans la fonction de commissaire.

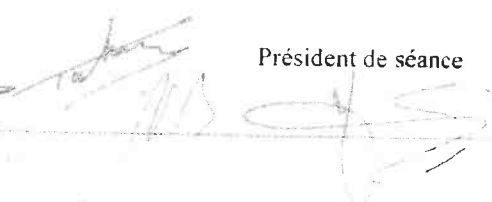
L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale annuelle et déclare la séance levée à .

Fait à l'Auberge Simenon , le 08/06/2016

Le syndic



Président de séance



Mention d'enregistrement

Acte du notaire Marie-Eve Heptia à Esneux le 09/08/2016, répertoire 13446
Rôle(s): 59 Renvoi(s): 0
Enregistré au bureau d'enregistrement LIEGE1-AA le douze août deux mil seize (12-08-2016)
Référence 5 Volume 00000 Folio 0000 Case 0009984
Droits perçus: cinquante euros (€ 50.00)
Le receveur

Mention d'enregistrement

Annexe d'acte du notaire Marie-Eve Heptia à Esneux le 09/08/2016, répertoire 13446
Rôle(s): 5 Renvoi(s): 0
Enregistré au bureau d'enregistrement LIEGE1-AA le douze août deux mil seize (12-08-2016)
Référence 6 Volume 00000 Folio 0100 Case 0003081
Droits perçus: cent euros (€ 100.00)
Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Marie-Eve Heptia à Esneux le 09/08/2016, répertoire 13446
Transcrit au bureau des hypothèques de : 1er Bureau de Liège
Onze août deux mil seize (11-08-2016)
Réf. : 35-T-11/08/2016-06096
Montant: huit cent septante-sept euros quatre-vingt-un cents (€ 877,81)
Salaire par case € 2,25
Salaire simple de transcription € 875,56
Total € 877,81
A verser sur le compte du bureau
IBAN BE43 6792 0030 5101 - BIC PCHQBEBB
Le conservateur des hypothèques

