

Op de algemene vergadering der mede-eigenaars van de VME DE MUSKETIERS de dato / / werd onderhavige gecoördineerde en hernummerde tekst van de statuten goedgekeurd.

De goedkeuring werd opgenomen in de notulen van de algemene vergadering.

Er werd op deze algemene vergadering opdracht gegeven tot registratie van de gecoördineerde tekst.

Huidige tekst door de leden van de raad van mede-eigendom en de syndicus ne varietur geparafeerd en ondertekend.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL,

Article 1. *Faisant usage de la faculté prévue par la Loi,* Monsieur LEGRAND, agissant au nom des futurs propriétaires, a établi, ainsi qu'il suit le Règlement général de copropriété de la "RESIDENCE LA MOUETTE" réglant tout ce qui concerne la division de la Résidence, la conservation, l'entretien, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun. Ce règlement est composé du statut réel de l'immeuble et du Règlement d'ordre intérieur.

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

STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

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

Elles seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au Bureau des Hypothèques compétent.

Elles sont immuables, à défaut de décision de l'assemblée générale; les modifications éventuelles ne seront elles-mêmes opposables aux tiers que par leur transcription.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est, en outre, établi un Règlement d'ordre intérieur dans le but de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce Règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais elles devront être imposées par tous les cédants de droit de

propriété ou de jouissance de tout ou partie de la Résidence.

CHAPITRE II STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

SECTION. PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE.

Article 2. La description de la Résidence est faite à l'Acte de Base. Elle comporte:

- a) un niveau de rez-de-chaussée comprenant aux appartements et un porche d'accès aux garages, à droite de l'immeuble;
- b) trois étages de six appartements chacun;
- c) un bloc de neuf garages derrière l'immeuble, avec leur aire de manœuvres; l'accès à ces garages se fait par le passage traversant le corps du bâtiment principal, à l'extrême droite de celui-ci, au niveau du rez-de-chaussée.

Article 3. L'immeuble comprend:

- a) des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative;
- b) des parties communes générales à l'immeuble d'habitation ou au bloc des garages et des parties communes spéciales à chacun des groupes de huit appartements constituant respectivement l'aile gauche, l'aile centrale et l'aile droite de l'immeuble d'habitation (en se plaçant face à l'immeuble) - ces parties communes appartiendront indivisément aux propriétaires de biens privatifs dans les quotités ou fractions résultant des distinctions ci-après établies.

Article 4. PARTIES PRIVATIVES.

Les parties privatives sont:

A) Immeuble d'habitation:

- les HUIT appartements constituant l'aile gauche de l'immeuble, dénommés R 1, R 2, E 1, E 2, E 7, E 8, E 13 et E 14;
- les HUIT appartements constituant l'aile centrale de l'immeuble, dénommés R 3, R 4, E 3, E 4, E 9, E 10, E 15 et E 16;
- les HUIT appartements constituant l'aile droite de l'immeuble, dénommés R 5, R 6, E 5, E 6, E 11, E 12, E 17 et E 18;

N.B.: aucune cave n'est attribuée aux appartements.

B) BLOC des garages numérotés de 1 à 9:

Les neuf garages numérotés de 1 à 9.

Chaque propriété privée comprend ses parties constitutives et, notamment, les planchers, parquets ou revêtements; les cloisons intérieures non portantes; les portes; fenêtres; volets et garde-corps; les portes palières; les canalisations intérieures; les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente; les plafonnages; les loggias et terrasses avec le revêtement de leur sol et les

garde-corps métalliques; la surface intérieure des murs séparant les appartements entre eux ou d'avec les paliers; les poutres, voûtes et hourdis sous les planchers et dallages; les installations électriques, de gaz et d'eau depuis les compteurs de Ville.

En général, est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et garages et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, même ce qui se trouve à l'extérieur, mais servent à leur usage exclusif.

Article 5. PARTIES COMMUNES.

A) GENERALES à l'immeuble d'habitation:

L'assiette de l'immeuble; les ouvrages exécutés sur le terrain tels que: les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et de refend, les toitures, les souches des cheminées et des aéras; les murs séparatifs des groupes d'appartements visés à l'article 4 ci-avant; les murs séparatifs des appartements; les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps des loggia; les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité; l'antenne de radio et de télévision, s'il en est placé une, avec ses amplificateurs et ses câbles de descente; le porche ou passage sous l'immeuble donnant accès à l'aire de manœuvres des garages; la porte du dit porche.

Les parties communes générales à l'immeuble d'habitation, en ce compris le terrain lui servant d'assiette, se divisent en dix mille/dix millièmes.

La répartition des dix mille/dix millièmes est la suivante:

a) rez-de-chaussée:

appartements dénommés R 1, R 3 et R 6:

chacun des appartements R 1 et R 3 trois cent vingt-deux/dix millièmes et

l'appartement R 6 trois cent vingt-trois/dix millièmes;

ensemble: neuf cent soixante-sept/dix millièmes

soit:	R 1:	322/10.000
	R 3:	322/10.000
	R 6:	323/10.000

appartements dénommés R 2, R 4 et R 5:

chacun: quatre cent cinquante-quatre/dix millièmes (454/10.000);

ensemble: treize cent soixante-deux/dix millièmes:

1.362/10.000

b) étages:

appartements dénommés E 1, E 7, E 13, E 3, E 9 et E 15:

chacun: trois cent quarante-quatre/dix millièmes (344/10.000);

ensemble: deux mille soixante-quatre/dix millièmes:

2.064/10.000

appartements dénommés E 2, E 8, E 14, E 4, E 10 et E 16:

chacun: quatre cent vingt-neuf/dix millièmes (429/10.000);
ensemble: deux mille cinq cent septante-quatre/dix millièmes:
2.574/10.000

appartements dénommés E 5, E 11 et E 17:
chacun: quatre cent cinquante et un/dix millièmes (451/10.000);
ensemble: treize cent cinquante trois/dix millièmes:
1.353/10.000

appartements dénommés E 6, E 12 et E 18:
chacun: cinq cent soixante/dix millièmes (560/10.000);
ensemble: seize cent quatre-vingts/dix millièmes:
1.680/10.000
TOTAL: dix mille/dix millièmes: 10.000/10.000

B) SPECIALES aux trois groupes de HUIT appartements dont il est question à l'article 4 ci-avant:

étant: pour chaque groupe: la porte d'entrée, le hall d'entrée, les quatre paliers desservant chaque groupe de deux appartements; les cages d'escaliers et les escaliers à l'usage des appartements des étages; le local (et sa porte) contenant les compteurs à eau, gaz et électricité se trouvant enterré sous les escaliers accédant au premier étage; les gaines pour canalisations et conduits de fumée, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des water-closets.

Les parties communes spéciales aux groupes visés d'appartements se divisent par mille/millièmes, ainsi qu'il suit

i) Groupe des HUIT appartements constituant l'aile gauche de l'immeuble d'habitation:

niveau du rez-de-chaussée:
les appartements R1 et R2:
- R 1: cent/millièmes: 100/1.000
- R 2: cent quinze/millièmes 115/1.000

premier étage:
les appartements E 1 et E 2:
- E 1: cent quinze/millièmes: 115/1.000
- E 2: cent quarante-six/millièmes: 146/1.000

deuxième étage:
les appartements E 7 et E 8:
- E 7: cent quinze/millièmes: 115/1.000
- E 8: cent quarante-sept/millièmes: 147/1.000

troisième étage:
les appartements E 13 et E 14:
- E 13: cent quinze/millièmes: 115/1.000
- E 14: cent quarante-sept/millièmes: 147/1.000

TOTAL: mille/millièmes: 1.000/1.000

2) Groupe des HUIT appartements constituant l'aile centrale de

l'immeuble d'habitation:
niveau du rez-de-chaussée:
les appartements R 3 et R 4:
- R 3: cent/millièmes: 100/1.000
- R 4: cent quinze/millièmes: 115/1.000

premier étage:
les appartements E 3 et E 4:
- E 3: cent quinze/millièmes: 115/1.000
- E 4: cent quarante-six/millièmes: 146/1.000

deuxième étage:
les appartements E 9 et E 10:
- E 9: cent quinze/millièmes: 115/1-000
- E 10: cent quarante-sept/millièmes: 147/1.000

troisième étage:
les appartements E 15 et E 16
- E 15: cent quinze/millièmes: 115/1.000
- E 16: cent quarante-sept/millièmes: 147/1.000

TOTAL: mille/millièmes: 1.000/1.000

3) Groupe des HUIT appartements constituant l'aile droite de
l'immeuble d'habitation
niveau du rez-de-chaussée:
les appartements R 5 et R 6:
- R 5: cent et deux/millièmes: 102/1.000
- R 6: quatre-vingt-cinq/millièmes: 85/1.000

premier étage:
les appartements E 5 et E 6:
- E 5: cent trente-deux/millièmes: 132/1.000
- E 6: cent trente-neuf/millièmes: 139/1.000

deuxième étage:
les appartements E 11 et E 12:
- E 11: cent trente-deux/millièmes: 132/1.000
- E 12: cent trente-neuf/millièmes: 139/1.000

troisième étage:
les appartements E 17 et E 18:
- E 17: cent trente-deux/millièmes: 132/1.000
- E 18: cent trente-neuf/millièmes: 139/1.000

TOTAL: mille/millièmes: 1.000/1.000

C) PROPRES au bloc des garages numérotés de un à neuf:
Etant, la cour servant d'aire de manœuvres et les canalisations
sous pavement desservant les dits garages; l'assiette de la
dite cour et des garages; les gros murs, murs de refend,

toitures, corniches, zinguerie, canalisations éventuelles, les murs de la cour libres de construction et en général tout ce qui est à l'usage commun des dits garages.

Les quotités de ces parties communes, comprenant l'assiette des dits garages et de la cour, s'établissent ainsi qu'il suit (les parties communes étant divisées en mille/millièmes):

Garage n° 1: septante-sept/millièmes:	77/1.000
Garage n° 2: cent vingt-quatre/millièmes:	124/1.000
Garage n° 3: cent soixante-six/millièmes:	166/1.000
Garage n° 4: nonante-neuf/millièmes:	99/1,000
Garage n° 5: cent/millièmes:	100/1.000
Garage n° 6: cent treize/millièmes:	113/1.000
Garage n° 7: cent douze/millièmes:	112/1.000
Garage n° 8: cent douze/millièmes:	112/1.000
Garage n° 9: nonante-sept/millièmes:	97/1,000
TOTAL: mille/millièmes:	1.000/1.000

Par acte de base reçu par le Notaire Albert Jeghers du 30 septembre 1970, la constructions de quatre nouveaux garages au sein de l'association des copropriétaires fut établi.

Il résulte de ce qui précède que les propriétaires des garages susvisés ne sont pas tenus d'intervenir au prorata de leurs quotités dans les parties communes générales ou spéciales de l'immeuble d'habitation et que, réciproquement, les propriétaires d'appartements n'interviendront pas dans ce qui est relatif au bloc des garages et à l'aire de manœuvres de ceux-ci; le porche d'accès (passage sous l'immeuble d'habitation, droite de celui-ci) est grevé d'une servitude de passage au profit du bloc des garages; les réparations affectant le porche d'accès sont uniquement dévolues aux propriétaires des garages - ces réparations visant le pavement, les murs latéraux et plafond ainsi que la porte d'entrée à rue commandant le passage.

C. PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES AUX QUATRE GARAGES.

Le groupe des quatre garages comprend :

a) des parties privatives :

étant les quatre garages numérotés de gauche à droite sur le plan, 10, 11, 12, 13, chacun d'une superficie approximative de dix-huit mètres carrés environ, avec leur revêtement du sol.

b) des parties communes :

étant la cour d'aire de manœuvres spéciale à ceux-ci, les gros murs de refend, toitures, corniches et zinguerie et, en général, tout ce qui est à l'usage commun des garages.

D. DIVISION DE LA PROPRIETE.

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes du

groupe des quatre garages réappelés, le comparant d'une part aux présentes déclare opérer la division de celui-ci, en parties privatives et en parties communes.

Les parties privatives consisteront dans les quatre garages susvisés.

Les parties communes sont divisées en cent/centimes.

Les quotités de ces parties communes comprenant, notamment, le terrain d'assiette des quatre garages et de leur aire manœuvres spéciale et afférentes à chaque propriété privative, est déterminée forfaitairement par le comparant d'une part, ainsi qu'il suit :

- garage numéro 10 : vingt-cinq/centièmes :	25/100
- garage numéro 11 : vingt-cinq/centièmes :	25/100
- garage numéro 12 : vingt-cinq/centièmes :	25/100
- garage numéro 13 : vingt-cinq/centièmes :	25/100

Total : CENT/CENTIMES :	100/100

Remarque : Les quatre nouveaux garages n'auront aucune quotité dans les parties communes propres au bloc des neuf garages visé à l'Acte de Base originaire.

Par acte du 13 septembre 1970 du Notaire Albert Jeghers à Liège a été fait mention de la construction de quatre garages supplémentaires, au qui furent accordés vingt cinq centièmes chacun.

Il a en outre été stipulé ce qui suit :

« Le porche d'accès (passage sous l'immeuble d'habitation à droite de celui-ci) est grevé d'une servitude de passage au profit tant du bloc des garages anciens numérotés de 1 à 9 que du bloc des quatre garages supplémentaires (numérotés 10, 11, 12 et 13) ; les réparations affectant le porche d'accès seront uniquement dévolues aux propriétaires desdits garages et ce par treizième; ces réparations visant le pavement, les murs latéraux et plafond, de même que la porte d'entrée, à rue, commandant le passage.

La cour ou aire de manœuvre faisant partie des choses communes propre aux garages numérotés de 1 à 9, est grevée d'un droit de circulation pour manœuvres au profit des garages complémentaires (numéros 10 à 13) ; les propriétaires de ces garages contribueront ensemble à concurrence de quatre/treizièmes aux réparation et à l'entretien de cette cour ainsi que de la canalisation sous pavement de la résidence LES MOUSQUETAIRES, à laquelle est raccordée la canalisation d'écoulement des quatre garages.

REMARQUES GENERALES relatives aux parties communes:

1°) Les quotités susvisées dans les divers biens communs sont

indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes.

2°) Il est formellement stipulé que les quotités fixées par les statuts ne peuvent être modifiées, quelque soient les variations subies par la valeur respective des biens privatifs, notamment, à la suite de transformations ou de modifications faites à une partie de la Résidence, que par une décision de assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

3°) En général, sont parties communes les parties de la Résidence ou des garages qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des propriétaires d'appartements ou de garages, ainsi que tout ce qui est commun suivant la Loi et les usages. Les énumérations ci-avant sont énonciatives et non limitatives.

Article 6. Partages des choses communes.

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

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

Article 7. En cas d'aliénation d'un garage privé, un droit de préférence à prix égal sur tout autre amateur est réservé aux propriétaires d'appartements, sauf le cas où le garage est réalisé avec un appartement.

Il en est de même en cas de location.

Ce droit de préférence devra être exercé dans les vingt jours de l'information qui est donnée par simple lettre par le propriétaire au syndic de sa décision de vendre ou de louer, et du prix offert ou demandé. Entre les copropriétaires, l'offre la plus élevée l'emportera de plein droit.

Article 8. Toitures.

Le toit de la Résidence LA MOUETTE est chose commune générale à l'immeuble d'habitation.

L'entretien et la réparation de ce toit ainsi que la réparation de toutes dégradations sont compris dans les charges communes générales à l'immeuble d'habitation.

Article 9. Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif, dans les limites fixées par le présent acte, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse nuire ou compromettre la solidité de l'immeuble, il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité, à l'égard des dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et autres biens privatifs.

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

Les réunions d'appartements ou de garages peuvent se faire ainsi qu'il est dit à l'Acte de Base.

Article 10, Modifications aux choses communes.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte, s'il échet, seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Les travaux de modifications aux choses communes générales soit à l'immeuble d'habitation, soit au bloc des garages, ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale.

Article 11. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la Résidence, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée générale. Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des loggias et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne les peintures.

Article 12. Les propriétaires d'appartements pourront établir des marquises, tentes mobiles ou autres qui devront être d'un type uniforme. Ces tentes ou marquises ne pourront en aucun cas avoir plus de deux mètres de saillie, ni empiéter sur l'étage supérieur; elles devront être disposées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les propriétaires des autres appartements.

Article 13. Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de radio et de télévision dans les limites fixées par l'article 9 ci-dessus.

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes spéciales ou générales, les formalités prévues par les statuts et la loi.

Article 14. Chaque propriétaire d'appartement pourra pratiquer dans les murs des ouvertures, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

Article 15. Servitudes.

a) Tout accès à l'immeuble d'habitation par la cour servant d'aire de manœuvres, notamment pour entretien et réparations quelconques, pour déménagement, etc... sera toujours autorisé, sans restrictions, mais sous la responsabilité des usagers.

b) Le porche d'accès (passage sous l'immeuble d'habitation, à droite de celui-ci) est grevé d'une servitude de passage au

profit du bloc des garages numérotés de UN à NEUF et de la cour spéciale se rattachant à l'appartement R 2; cette cour sera grevée des servitudes de vue et de lumière et, spécialement, au profit de l'appartement R 1; la dite cour est également grevée d'une servitude de non-bâtisse; les réparations affectant le porche d'accès sont uniquement dévolues aux propriétaires des dits garages - ces réparations visant le pavement, les murs latéraux et plafond ainsi que la porte d'entrée à rue commandant ce passage.

c) La cour ou aire de manœuvres faisant partie des choses communes au bloc des garages numérotés de UN à NEUF, est grevée des servitudes de vue et de lumière, telles qu'elles résultent des plans annexés à l'Acte de Base; d'autre part, la dite cour est grevée d'une servitude qui oblige les propriétaires du bloc des garages séparés à autoriser les propriétaires des appartements à battre leurs tapis dans la dite cour; elle est grevée, en outre, d'une servitude de passage au profit du propriétaire de la cour spéciale rattachée à l'appartement R 2.

d) Les terrasses des appartements privatifs débordant aux étages sur la cour privative des appartements du rez-de-chaussée pourront toujours subsister à titre de servitude d'empiètement, mais sans extension possible en profondeur.

e) Enfin, d'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige le dit propriétaire à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes ou privatives logées dans les gaines, tous les travaux d'entretien, de réparations et de remplacement, et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Article 16, Le lavage des voitures automobiles ne pourra ce faire que dans la cour; il en est de même pour le battage des tapis.

SECTION II. ADMINISTRATION DE LA RESIDENCE. Service et entretien.

Article 17. La RESIDENCE est administrée par l'Assemblée générale des copropriétaires.

La gestion de l'immeuble est confiée au syndic en collaboration avec le conseil de copropriété.

L'entretien de l'immeuble sera assuré par une ou des femmes d'ouvrage à engager par le syndic conformément aux décisions prises par l'assemblée générale.

Article 18. Les charges d'entretien sont des charges communes qui incombent à chacun des copropriétaires privatifs en proportion de sa participation dans les parties communes soit générales à l'immeuble d'habitation ou au bloc des garages séparés, soit spéciales à chacun des groupes d'appartements visés à l'article 4 ci-avant.

Article 19. Conseil de Copropriété

Un conseil de copropriété est constitué par l'assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Article 20. 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.

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

Article 21. Commissaire aux comptes.

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

Article 22.

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa précédente, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Article 22 bis. 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. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des

associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Les frais de la convocation sont à charge de la copropriété. 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 convocations contiennent l'ordre du jour. Celui-ci est arrêté par celui qui convoque; tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués clairement dans les convocations. Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les points repris à l'ordre du jour.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au paragraphe précédent. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Article 23. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage 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 peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote.

Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

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.

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

Article 24. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire, désigné par l'assemblée. L'assemblée désigne également un secrétaire; le syndic peut être désigné à cette fonction.

Article 25. Abrogé à la coordination.

Article 26, § 1. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

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

§ 2. L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. 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. 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 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.

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

§ 3. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

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

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise

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

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

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

Article 27. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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 quoteparts 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 quoteparts de copropriété dont ils sont titulaires.

Article 28. 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.

Le syndic consigne les décisions dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

CHARGES ET RECETTES COMMUNES. Répartition.

Article 29. Les dépenses communes de la Résidence se répartissent, en principe, et sauf les exceptions prévues ci-après, entre les copropriétaires proportionnellement à leur

part dans les parties communes, soit générales à l'immeuble d'habitation ou au bloc des garages, soit spéciales à l'un ou l'autre groupe d'appartements, suivant la nature des dites dépenses.

Il est précisé que les propriétaires des garages n'interviennent pas dans les dépenses communes à la partie résidentielle, sauf dans les dépenses d'entretien, de gardiennat et de réparation du porche d'accès sous l'immeuble ainsi que de la porte à rue; chaque propriétaire de garage interviendra à concurrence d'un/neuvième dans les dits frais.

Article 30. En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité sont payées par le propriétaire privatif. Des branchements avec compteur seront établis pour chaque propriété privative (appartements) et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de fluide. Les propriétaires sont garants du paiement de ces consommations par le locataire éventuel.

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

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 et réglée par les soins du Syndic mais le décompte individuel se détermine par les indications des compteurs individuels de chaque propriété privative. Les garages ne disposeront ni d'eau, ni d'électricité.

Article 31. Division des charges communes.

Les charges communes se divisent ainsi qu'il suit

- a) charges communes générales à l'immeuble d'habitation;
- b) charges communes propres au bloc des garages;
- c) charges communes spéciales à chacun des trois groupes de huit appartements constituant l'immeuble d'habitation;
- d) les frais d'entretien et de gestion;
- e) les frais de réparations.

Article 32. Charges communes générales à l'immeuble d'habitation.

Les dépenses relatives à l'aménagement, à l'entretien et à la réparation de toutes les parties communes générales à l'immeuble d'habitation, déterminées à l'article CINQ du présent règlement constituent des charges générales supportées comme telles par les copropriétaires d'appartements, chacun proportionnellement à sa part dans l'immeuble d'habitation déterminée au dit article (part fixée en dix millièmes).

Article 33. Charges communes propres au bloc des garages.

Les dépenses visées à l'article précédent et relatives aux

parties communes propres au bloc des garages et déterminées à l'article CINQ sous c) du présent Règlement, constituent des charges propres aux garages, et supportées comme telles par les copropriétaires de garages, proportionnellement à sa part dans le bloc des garages, fixée en millièmes au dit article.

Article 34. Charges communes spéciales aux trois groupes de huit appartements constituant les trois ailes de l'immeuble. Les dites dépenses relatives aux parties communes spéciales à chaque aile de l'immeuble d'habitation (cf. article 4 du présent constituent des charges spéciales à chaque groupe de huit appartements, et supportées comme telles par les copropriétaires d'appartements, proportionnellement à la part de chacun d'eux telle qu'elle est fixée à l'article 5 B) du présent Règlement (quotités fixées en millièmes pour chaque groupe).

Article 35. Impôts et Assurances.

a) Impôts.

Les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels seront assujetties les choses communes seront répartis en dix/millièmes ou en millièmes suivant qu'ils intéressent l'ensemble des parties communes de l'immeuble d'habitation ou des garages - ou d'une autre façon si ils intéressent une partie seulement des occupants.

b) Assurances.

Les primes d'assurances sont de quatre espèces

- assurance incendie: prime répartie suivant les dix/millièmes (immeuble d'habitation) ou les millièmes (bloc des garages);

- assurance du fait de l'immeuble: (article 1386 du Code civil dont il est question à l'article 40 ci-après) prime répartie suivant les dix/millièmes ou les millièmes (garages);

- assurance contre les accidents du travail pouvant survenir aux femmes à journée et à tout le personnel employé dans la Résidence voyez article 40 ci-après) prime répartie en millièmes (par groupe d'appartements) et en millièmes également pour la quote-part contributoire des garages;

- assurance pouvant survenir dans les parties communes de l'immeuble d'habitation ou du bloc des garages: répartition en millièmes par groupe d'appartements et en millièmes également pour la quote-part contributoire des garages.

En général, les susdites charges se renouvellent annuellement.

Article 36. Frais d'entretien et de gestion.

A) Relatifs à l'immeuble d'habitation: ils comprennent :

a) les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du Syndic;

b) les charges de nettoyage, en ce compris les gages des femmes à journée engagées par le Syndic;

o) les frais de remplacement de matériel courant (poubelles, paillasse d'entrée, matériel ou mobilier commun, matériel de

nettoyage, ampoules et autres);

d) le paiement de la consommation eau du compteur commun;

e) le paiement de la consommation lumière du compteur commun;

f) les dépenses et frais d'entretien des parties communes, de leur conservation et des réparations à y faire.

Tous ces frais sont répartis ainsi qu'il suit en général, tous ces frais et charges seront supportés par les propriétaires privatifs des appartements, par tiers, et par chaque groupe de HUIT appartements constituant la Résidence, d'après les quotités fixées à l'article 5 B) du présent Règlement; toutefois, les frais d'entretien, de conservation et de réparation des parties communes seront répartis ainsi qu'il est précisé aux articles 32 à 34 ci-avant.

B) Relatifs au bloc des neuf garages: ils comprennent:

a) des primes supplémentaires éventuelles de l'assurance de l'immeuble d'habitation par suite de l'existence des garages et les primes spéciales à ceux-ci;

b) les frais de conservation, d'entretien et de réparation des garages y compris la toiture de ceux-ci ainsi que l'aire de manœuvres;

c) les frais de nettoyage de cette aire de manœuvres;

Tous ces frais seront répartis en millièmes et supportés par les propriétaires des garages proportionnellement à leur part dans ceux-ci (cf. article 5 C).

d) les frais de réparation, d'entretien et de conservation du passage sous l'immeuble d'habitation (porche) et de sa porte à rue seront répartis, entre les propriétaires des garages, par neuvième (1/9).

REMARQUES GENERALES les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives.

Article 37. Frais de réparations.

Les réparations et travaux seront exécutés suites aux décisions de l'assemblée générale.

Article 38. Abrogé à la coordination.

Article 39. Les propriétaires devront donner accès par leur propriété privative, pour toutes réparations, nettoyage et surveillance des parties communes et même pour les réparations des parties privatives qui ne sont pas accessibles par une propriété privée. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant pas être exigé du premier mai au premier octobre.

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

Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées en vertu

des dispositions qui précèdent.

Dans le cas où un copropriétaire de l'un des groupes d'appartements visés à l'article 4, augmenterait les charges communes de l'immeuble pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 40. Assurances diverses.

a) Responsabilité civile.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant qu'il s'agisse de choses communes - avec les distinctions figurant à, l'article 5 du présent Règlement - et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, quel qu'il soit.

Une assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble et de ses accessoires, garantissant tant les occupants et propriétaires que tous tiers, sera souscrite par les soins du Syndic pour les capitaux déterminés par l'Assemblée générale,

b) Assurance contre les accidents du travail.

Une assurance sera contractée par les soins du Syndic contre les

accidents du travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et, en général, à tout le personnel employé dans la Résidence (immeuble d'habitation et bloc des garages), et, en général, à tout le personnel employé dans le complexe ainsi qu'à tout visiteur ou fournisseur quelconque, de même ceux survenant sur les trottoirs devant la Résidence par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des ordures, verglas ou neige.

Article 41. Assurance incendie et reconstruction,

La Résidence ainsi que le bloc des garages devront toujours être assurés à une compagnie agréée par l'Assemblée générale et pour des montants agréés par celle-ci. L'assurance devra toujours couvrir, des sommes suffisantes pour assurer la reconstruction des immeubles; elle sera faite valeur à neuf.

Article 42. L'assurance, tant des choses privatives - à l'exclusion des meubles - que des choses communes sera faite à la même Compagnie pour tous les copropriétaires et par les soins du Syndic. Cette assurance couvrira les risques d'incendie, la foudre, les explosions, le recours des voisins et les pertes locatives,

Le syndic acquittera la prime ou les primes, comme charges communes remboursables dans la proportion des parts edans les parties communes.

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

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 43. Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou, plus généralement, pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, est-to surprime sera à sa charge exclusive.

Article 44. Chaque occupant devra assurer personnellement son mobilier à ses frais contre l'incendie, les explosions, la foudre, ainsi que ses risques de voisinage, il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du Syndic.

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

Article 45. En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le Syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par l'Assemblée générale des copropriétaires intéressés.

Article 46. [L'utilisation des indemnités sera réglée conformément aux décisions de l'assemblée générale.](#)

Article 47.

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

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront droit l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

Article 48. Recettes,

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes générales ou spéciales, elles seront acquises à chaque propriétaire proportionnellement à sa part dans les charges communes générales ou spéciales fixées à l'article cinq du présent règlement.

Article 49. Les répartitions des charges et recettes communes,

telles qu'elles sont établies au présent règlement, ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale.

SECTION IV. DESTINATION DES LOCAUX.

Article 50. L'immeuble est destiné à servir de résidence privée par opposition à tout usage commercial ou artisanal comportant un mouvement public dans l'immeuble.

Les locaux pourront toutefois être affectés en cabinets d'avocats, ingénieurs, agents d'assurances et autres bureaux de ce genre, de médecin, l'exclusion des spécialistes de maladies vénériennes ou contagieuses, de radiologues ou de dentistes. Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble

- a) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
- b) aucun établissement commercial ou industriel; o) aucun dépôt de marchandises;
- d) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins;
- e) aucun moteur, à l'exception de ceux destinés à l'usage ménager;
- f) aucun commerce;
- g) aucun bureau de perception ou d'imposition;
- h) aucun professorat de chant, instrument de musique, de danse, de culture physique, salon de coiffure ou institut de beauté.

Ces exemples sont énoncés à titre indicatif et non limitatif. Plusieurs professions libérales de même nature pourront être exercées,

Les garages ne pourront recevoir d'autres destinations, et tout usage par des taxis ou voitures de louage est interdit.

Toutefois, dans son garage, le propriétaire peut entreposer les échantillons destinés à l'usage de sa profession, à l'exception de ceux dont l'odeur ou la manipulation pourrait nuire aux autres occupants des garages ou de l'immeuble d'habitation.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

SECTION I. OCCUPATION,

Article 51. Il est arrêté entre les copropriétaires un Règlement d'ordre intérieur applicable à la RESIDENCE dans son ensemble, obligatoire pour tous les copropriétaires et ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'Assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix. Toutes modifications devront être consignées dans le "Livre de gérance" tenu par le Syndic.

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

qui sera censé le connaître par le seul fait de son occupation. Un exemplaire du Règlement de copropriété et du Règlement d'ordre intérieur sera toujours à la disposition de tout intéressé, à un endroit à désigner par le Syndic. Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à l'avenir à ces Règlements.

Article 52. Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique du "bon père de famille". Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

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

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

Article 53. Baux.

Les baux consentis par les propriétaires d'appartement d'habitation devront contenir une clause spéciale que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée, dans le cadre de l'article CINQUANTE du Règlement général et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, entraînerait, de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéficiaire du bail aux torts du titulaire et à l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.

Tous pouvoirs sont bien donnés au Conseil de Gérance et au Syndic pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont s'agit stipule, en outre, qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation ou à son exécution, sera tranché en dernier ressort par un arbitre nommé par le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats.

Les baux devront également contenir la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils ne soumettent, sous la sanction ci-dessus précitée, l'obligation de remplir ponctuellement toutes les

prescriptions imposées par le présent Règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.
Les dispositions du présent article concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble s'appliquent à toutes les parties de celui-ci.

Article 54. Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Article 55. Les propriétaires ou leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police, de voirie ou de règlements communaux,

SECTION II. ASPECT.

Article 56. Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres et sur les loggias en façade, ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linge ou autres objets.
Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres, exception faite pour les terrasses postérieures, et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.
Aucun autre emblème que le drapeau belge ne peut être arboré, sans autorisation du Conseil de Gérance.
Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location d'appartement ou garages est autorisé.

SECTION III. ENPRETIEN.

Article 57. Les travaux de peinture aux façades, tant à rue que postérieures, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faites aux époques figées suivant un plan établi par l'assemblée générale des copropriétaires d'appartements et sous la surveillance du Grant.
Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de la Résidence, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que celle-ci conserve son aspect de sein et de bon entretien.

Article 58. Les propriétaires des appartements devront faire ramoner les cheminées, poiles, fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et, en tous cas, au moins une fois l'an.

SECTION IV. ORDRE INTERIEUR,

Article 59. Les parties communes (spéciales à chaque groupe d'appartements, générales à l'immeuble d'habitation et propres aux garages), notamment les halls d'entrée, paliers, escaliers, le porche d'accès aux garages, l'aire de manœuvres de ceux-ci, devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les locaux privés.

Le battage des tapis n'est autorisé que dans l'aire de manœuvres des garages.

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

Article 60. Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques, et pour autant que ces animaux ne troublent pas le repos ou la tranquillité des autres occupants de l'immeuble, Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

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

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

[Il est strictement interdit d'utiliser dans la résidence et dans le bloc des garages des bonbonnes de gaz comprimé.](#)

Aucune affiche ni enseigne ou réclame ne peut être apposée où que ce soit, sauf celle indiquant qu'un appartement ou garage est à vendre ou à louer; est seule autorisée à la porte d'entrée commune ainsi qu'à la porte de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Article 61. Usage des appareils communs.

[L'usage de tous appareils à usage commun des copropriétaires, si ces appareils existent, sera réglementé par l'assemblée générale.](#)

SECTION '1, DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LE BLOC DES GARAGES SEPARES.

Article 62. L'aire de manœuvres des voitures de même que le porche d'accès sous l'immeuble d'habitation devront être tenus libres en tout temps.

Les propriétaires et usagers des garages devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile. Ils supporteront chacun la réparation des dégradations commises par leurs propres manœuvres.

Ils veilleront, à leurs risques et périls, à maintenir fermée la porte de leur garage ainsi que la porte du porche d'accès sous l'immeuble d'habitation,

Il est strictement interdit à tout propriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage - pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur - des matières inflammables.

La masse des copropriétaires d'appartements de la Résidence ne

sera jamais, en aucun cas, responsable de vol éventuel dans les garages et, en aucun cas, responsable de dégradations provenant de tiers ou même d'occupants ou de cooccupants en raison de l'usage du garage ou des manœuvres faites à ce sujet.

Le stationnement des véhicules tant dans l'aire de manœuvres que dans le porche d'accès, l'emploi des avertisseurs et l'échappement libre sont strictement interdits.

Le garage de scooters ou motocyclettes peut être autorisé par le Syndic qui veillera à ce que les véhicules soient rentrés et sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui caractérise ces engins.

Les propriétaires et usagers des garages devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'Assemblée générale ou par le [syndic](#) pour assurer la sécurité des garages et éviter les risques d'incendie ou d'explosion.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des appartements.

Les baux consentis par les propriétaires des garages doivent contenir une clause spéciale portant que le garage loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère entraînerait de plein droit, sans préjudice à des dommages et intérêts, la déchéance du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.

SECTION VI. SYNDIC.

Article 63. [Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.](#)

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

[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 noms, 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.](#)

[Lorsque la signification ne peut être faite conformément à](#)

l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code. La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

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.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

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.

L'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété sont incompatibles.

Article 64, Attributions.

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

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sauf stipulation légales contraires, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

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

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quel que manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à

son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

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

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité

simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires; 16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Article 66. Caisse commune - Fonds de réserve.

a) Caisse commune

La caisse est alimentée par les paiements des copropriétaires. Des derniers reçoivent un relevé périodique.

L'Assemblée détermine le montant des provisions, au prorata soit des parts indivises dans les parties communes spéciales, soit des parts indivises générales.

Le Syndic ouvrira un compte bancaire au nom de l'association des copropriétaires.

b) Fonds de réserve

L'assemblée générale peut décider de constituer un fonds de réserve. Le montant des cotisations au fonds de réserve sera fixé annuellement par l'assemblée générale.

Ce fonds reste acquis à l'association même en cas de revente d'un privatif.

Il ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes.

Non paiement des relevés

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

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

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

CHAPITRE IV DISPOSITIONS GENERALES,

Article 6. Litiges

§ 1. 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 à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

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

§ 2. 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.

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

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

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

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

§ 6. Tout copropriétaire l'association des copropriétaires peut demander au juge de rectifier:

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

l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci 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.

§ 7. Lorsqu'une minorité de copropriétaire 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.

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

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

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

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

Article 68. Abrogé à la coordination

Article 69. § 1. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

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

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

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

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

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

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit

réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

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

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

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

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 cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

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

§ 5. Les dispositions de la loi sur la copropriété sont impératives.

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

Article 70. § 1. Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au concessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°.

Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes. Toutefois, en cas de cession du droit de propriété,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 71. L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe

d'immeubles n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cet acte contient:

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

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

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

Liège, le treize février mil neuf cent soixante et un.

SUIVENT LES SIGNATURES.

Enregistré à Liège Acte Civils et Successions III,
le quatorze février mil neuf cent soixante et un,
volume 30, folio 77, case 11, onze rôles, quatre renvois.

Reçu : cent francs.

100,--

Le Receveur (s) A. CAWEZ.