



Le 13/03/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE GALERIE EN ILE »

Située à 4000 Liège, Vinâve d'Ile 16 / 20. N° d'entreprise : 0850.234.395

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

ACTE DE BASE

ACTES DE BASE MODIFICATIFS

REGLEMENT DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTA JUNE MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUNE DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE, DU DIX-HUIT JUNE DEUX MIL DIX-HUIT ET DU VINGT FEVRIER DEUX MIL VINGT, FORMANT LES ARTICLES 3.78 A 3.100 DU CODE CIVIL.

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 19 novembre 1976 de Maître Emile LABE, Notaire résidant à Liège, enregistré à Liège I, le 23 novembre 1976, 40 rôles, sans renvoi, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **GALERIE EN ILE** ».

Vu l'acte de base modificatif du 08 juin 1979 de même notaire, enregistré à Liège (...), le 12 juin 1979, 13 rôles, 8 renvois.

Vu l'acte de base modificatif du 17 juin 1992 de Maître Pierre DETIENNE, Notaire résidant à Liège, enregistré à Liège III, le 1^{er} juillet 1992, 10 rôles, 3 renvois.

Que la présente adaptation est prise conformément aux dispositions reprises à l'article 19, § 2 des dispositions transitoires de la loi du 2 juin 2010, disposant que le syndic doit soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base.

Que conformément aux dispositions de la loi de 18 juin 2018 modifiant et complétant la loi relative à la copropriété, le syndic est tenu d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Qu'il est précisé à l'acte du 19 novembre 1976 dont question ci-avant :

A COMPARU

La « SOCIETE LIEGEOISE D'ENTREPRISE ET DE GESTION IMMOBILIERE » en abrégé « SOLEGI », dont le siège social est établi à Liège, rue Saint-Rémy, numéro 9, inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 126.164, Société Anonyme.

Constituée par acte avenant devant le notaire soussigné, le quatorze octobre mil neuf cent septante-six, enregistré à Liège un, le dix-neuf dito, volume cent-cinq, folio vingt et un, case douze, dont les statuts sont en cours de publication à l'annexe du Moniteur belge.

Ici représentée conformément auxdits statuts par :

- 1) Monsieur Jean Joseph François DEMARCHE, administrateur-délégué, demeurant à Angleur, route du Condroz, numéro 600.
- 2) Monsieur Michel WOLF, administrateur-délégué, demeurant à Liège, avenue Blonden, numéro 23.
- 3) Monsieur Jacques Paul Simon Antoine SCHEVENELS, administrateur-délégué, demeurant à Liège, boulevard de la Sauvenière, numéro 64.

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

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

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

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

CHAPITRE I : EXPOSE PRELIMINAIRE :

A. Désignation et origine de propriété, des terrains d'assiette d'un complexe immobilier dénommé « GALERIE EN ILE » :

La société comparante est propriétaire, en pleine propriété, des biens ci-après décrits :

Ville de Liège :

- a) Un terrain sis en Vinâve d'Ile, numéros 16-18-20, cadastré section A, numéro 1267/P pour une contenance de huit cent huit mètres carrés.
- b) L'assise d'une maison, actuellement démolie, sise rue du Pot d'Or, numéro 17, cadastrée section A, numéro 1253/A, pour une contenance de quatre-vingt-cinq mètres carrés.
- c) L'assise d'une maison, actuellement démolie, sise rue du Pot d'Or, numéro 15, cadastrée section A, numéro 1254/B, pour une contenance de cent quinze mètres carrés.

Le tout, formant un ensemble de mille huit mètres carrés, joignant, outre les rues Vinâve d'Ile et du Pot d'Or, la Société Anonyme Liège-Ciné, Perilleux-Doblustaine, les Consorts Nysten, les Consorts Driessens, les Consorts Moreau et Pirotte, Moury-Frenay, les Consorts Saroléa, et Michaux-Desmet, ou représentants d'eux.

Origine de propriété :

- a) Antérieurement, le bien sis en Vinâve d'Ile, cadastré section A, numéro 1267/P, pour une contenance de huit cent huit mètres carrés, appartenait à la Société Anonyme « LES PARKINGS URBAINS », ayant son siège social à Liège, pour l'avoir acquis de monsieur Hendrik, Albert, Joseph GEELEN, sans profession de Liège, aux termes d'un acte reçu par maître Léon DOYEN, notaire à Liège, le quinze mai mil neuf cent septante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le deux juin suivant, volume 2505, numéro 12.

Il y a plus de trente ans à dater de ce jour, ledit bien avait été acquis par monsieur Lambert, Désiré, Prosper, Joseph GOFFIN, négociant, et son épouse, madame Marie, Elisabeth, Julie BOVY, sans profession, à Liège, de madame Céline, Florentine SCHEPERS, négociante, épouse de monsieur Clovis, Gustave, Alexandre MOLORD, sans profession à Liège, suivant acte reçu par maîtres ENGLEBERT, notaire à Grivegnée, et Adolphe DETIENNE, notaire à

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

Liège, le trois février mil neuf cent quarante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le sept dito, volume 2663, numéro 16.

Madame GOFFIN-BOVY, prénommée, est décédée à Liège, le trente et un octobre mil neuf cent quarante-neuf, laissant pour seuls héritiers légaux, ses deux enfants : messieurs Georges Lambert, Joseph GOFFIN, négociant, de Liège, et Marcel, Julien, Charles GOFFIN, gérant de société de Tilff, après avoir fait donation à son époux, monsieur Lambert GOFFIN, prénommé, de la quote-part disponible la plus large des biens composant sa succession, aux termes d'un acte de donation entre époux reçu par maître BERTRAND, notaire à Liège, le deux octobre mil neuf cent vingt-cinq, enregistré.

Monsieur Lambert, Désiré, Prosper, Joseph GOFFIN, prénommé, est décédé, intestat, à Liège, le vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-sept, laissant pour seuls héritiers légaux ses deux enfants, messieurs Georges et Marcel GOFFIN, prénommés, et l'usufruit que possédait le défunt s'est éteint.

Aux termes d'un acte reçu le quinze mai mil neuf cent septante-deux, par maître Jacques WAHA, notaire à Herstal, et Jacques WAUTHIER, notaire à Liège, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-cinq dito, volume 2515, numéro 16, messieurs Georges et Marcel GOFFIN, prénommés, ont vendu le bien à monsieur Hendrik Albert, Joseph GEELLEN, prénommé.

b) Antérieurement, le bien sis rue du Pot d'Or, numéro 17, cadastré section A, numéro 1253/A, pour une contenance de quatre-vingt-cinq mètres carrés, appartenait à la Société Anonyme « LES PARKINGS URBAINS », précitée, pour l'avoir acquis de monsieur Hendrik, Albert, Joseph GEELLEN, précité, aux termes de l'acte prévanté reçu par maître DOYEN, le quinze mai mil neuf cent septante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le deux juin suivant, volume 2505, numéro 12.

Ledit monsieur GEELLEN en était propriétaire pour l'avoir acquis de monsieur et madame Georges GOFFIN-SCHMITZ et de monsieur Marcel GOFFIN, plus amplement qualifiés ci-après, aux termes de l'acte prévanté reçu par maîtres WAHA et WAUTHIER, le quinze mai mil neuf cent septante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-cinq dito, volume 2515, numéro 16.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

Le bien en cause avait été acquis par monsieur Georges Lambert, Joseph GOFFIN, susnommé, et son épouse, madame Emma, Eugénie, Bertha SCHMITZ, sans profession, de Liège, à concurrence de moitié en pleine propriété, et par monsieur Marcel, Julien, Charles GOFFIN, également susnommé, à titre personnel, à concurrence de l'autre moitié en pleine propriété, suivant procès-verbal d'adjudication publique dressé par maître MOTTARD, notaire à Jupille, le seize juin mil neuf cent soixante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le onze août suivant, volume 1767, numéro 8, à la requête de :

- 1) Madame Laure, Léontine, Valérie HENRY, sans profession, veuve de monsieur Adolphe, Gaston, Jules BURLET, à Jupille.
- 2) Monsieur Pierre, Jean, Léon GILSON, entrepreneur, époux de madame Martha, Julie, Emilie THOMASSETTIG, sans profession, de Bressoux.
- 3) Et madame Angèle, Jeanne, Joséphine GILSON, négociante, épouse de monsieur Joseph, Isidore, Ghislain BODSON, tarificateur, de Liège.

Ledit bien avait été acquis par mademoiselle Yvonne Pauline, Eugénie HENRY, directrice commerciale, à Bressoux, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique, dressé par maître Paul JAMOULLE, notaire à Liège, le vingt-cinq octobre mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le cinq novembre suivant, volume 565, numéro 29, à la requête de :

- 1) Madame Berthe, Marie, Joséphine, Antoinette, Gérard JOASSART, sans profession, veuve de monsieur Herman LOHEST, de Liège.
- 2) Madame Yvonne, Marie, Joséphine JOASSART, pénitente recollective, d'Assesse.
- 3) Madame Marie, Josèphe, Georgette JOASSART, religieuse, à Liège.
- 4) Madame Mathilde, Marie, Joséphine, Berthe, Paule JOASSART, sans profession, épouse de monsieur Jacques, Arthur, Joseph PENELLE, avocat, à Uccle.
- 5) Monsieur Jules, Marie, Louis, Joseph, Cassian JOASSART, professeur, à Carlsbourg.

Mademoiselle Yvonne HENRY, prénommée, est décédée intestat, à Jupille, le premier mars mil neuf cent soixante-six, laissant pour seuls héritiers légaux, ses frère et sœurs, les

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

requérants ci-avant nommés à l'adjudication publique prévantée du seize juin mil neuf cent soixante-six.

Il y a plus de trente ans à dater de ce jour, le bien en cause avait été acquis par monsieur Georges JOASSART, négociant, et son épouse, madame Marie, Bernardine DOYEN, à Liège, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par maître GOMEZ, notaire à Liège, le premier juin mil neuf cent onze, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le quinze dito, volume 5246, numéro 13.

Madame JOASSART-DOYEN est décédée, intestat, à Liège, le huit août mil neuf cent vingt-neuf, et sa succession a été recueillie par ses six enfants, les consorts JOASSART ci-avant nommés, et monsieur Paul, Marie, Joseph, François JOASSART, missionnaire de Scheut en Chine, sous réserve de l'usufruit successoral revenant à son époux survivant, monsieur Georges JOASSART prénommé.

Monsieur Paul, Marie, Joseph, François JOASSART, prénommé, est décédé, intestat, à Shangai (Chine), le huit décembre mil neuf cent trente, et sa succession a été recueillie par son père et par ses cinq frères et sœurs, tous prénommés.

Monsieur Georges JOASSART-DOYEN est décédé, intestat, à Landenne-sur-Meuse, le douze juin mil neuf cent cinquante, et sa succession a été recueillie par ses cinq enfants, seuls héritiers légaux, les requérants ci-avant nommés à l'adjudication publique prévantée, du vingt-cinq octobre mil neuf cent cinquante-cinq.

c) Antérieurement, le bien sis rue du Pot d'Or, numéro 15, cadastré section A, numéro 1254/B, pour une contenance de cent quinze mètres carrés, appartenait à la Société Anonyme « LES PARKINGS URBAINS » précitée, pour l'avoir acquis de monsieur Henri, Alexandre, Victor, Marie HALENG, commerçant, époux de madame Marie, Catherine, Henriette serrurier de Liège, aux termes d'un acte reçu par maître Jacques WAUTHIER, notaire à Liège, le quatorze mars mil neuf cent septante-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-six dito, volume 2769, numéro 16.

Monsieur Henri HALENG, prénommé, en était propriétaire pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de partage dressé par maître MOTTARD, notaire à Jupille, le douze février

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

mil neuf cent septante, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le deux mars suivant, volume 2211, numéro 32, intervenu entre lui, et ses frère et sœur :

1) Monsieur René, Théodore, Cornélis, Marie HALENG, délégué médical, à Jupille-sur-Meuse.

2) Et madame Marie, Jeanne, Joséphine HALENG, sans profession, épouse de monsieur Joseph Jules, François de la CROIX, industriel à Jupille-sur-Meuse.

Les trois enfants HALENG, précités, l'avaient recueilli dans les successions confondues de leurs père et mère, monsieur Materne, Frédéric HALENG, et son épouse madame Marie, Jeanne MOERMANS, décédés respectivement les treize mars mil neuf cent cinquante et un et vingt-deux novembre mil neuf cent soixante-cinq, les laissant pour seuls héritiers légaux.

Monsieur et madame HALENG-MOERMANS en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

La société comparante au présent acte est propriétaire en pleine propriété, des terrains susdécrits pour les avoir acquis de la Société Anonyme « LES PARKINGS URBAINS » précitée, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique, dressé par le notaire soussigné, le dix-neuf octobre mil neuf cent septante-six, au cours de transcription au premier bureau des hypothèques à Liège.

B. Exposé :

La société comparante au présent acte, par ses représentants préqualifiés, a encore exposé :

- Que par acte avenant devant maître Léon DOYEN, notaire à Liège, à l'intervention de maître Jean REMY, notaire à Uccle, le onze juillet mil neuf cent septante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le trente dito, volume 2677, numéro 1, et par acte reçu par maître Jacques WAUTHIER, notaire à Liège, le quatorze mars mil neuf cent septante-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le onze avril mil neuf cent septante-cinq, volume 2938, numéro 7, la Société Anonyme « LES PARKINGS URBAINS », précitée, alors propriétaire des terrains susdécrits, a déclaré renoncer purement et simplement au droit d'accession, revenant au propriétaire du fonds en vertu des articles 3.55, 3.57 et suivants du Code civil, sur les constructions, plantations et ouvrages que la Société Anonyme

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

« COMMERCIAL CREDIT SERVICES BELGIUM » ayant son siège social à Bruxelles, ci-après dénommée « C.C.S.B. », ferait établir sur lesdits terrains.

- Que dans les mêmes actes, la Société Anonyme « C.C.S.B. », dans le cadre de la législation en matière de leasing immobilier, a donné à bail emphytéotique à la Société Anonyme « LES PARKINGS URBAINS », qui a accepté, les constructions à édifier sur lesdits terrains.

- Que les droits et obligations résultants de ces opérations pour les susdites sociétés « LES PARKINGS URBAINS » et « C.C.S.B. », sont déterminés aux actes prévatés du onze juillet mil neuf cent septante-trois et du quatorze mars mil neuf cent septante-quatre.

- Que la Société Anonyme « C.C.S.B. » a fait ériger à ses frais, mais aux risques et périls de la Société Anonyme « LES PARKINGS URBAINS », un complexe immobilier dénommé « GALERIE EN ILE ».

- Que la Société comparante au présent acte est devenue propriétaire des constructions de la « GALERIE EN ILE », érigées sur les terrains susdécrits par la Société Anonyme « C.C.S.B. », en vertu d'un acte reçu (par le notaire soussigné, le) LISEZ : ce jour par le notaire soussigné, lequel acte sera incessamment transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège.

A ce dernier acte a été annexée une copie conforme du jugement rendu par la Troisième chambre du tribunal de commerce de Liège du vingt-cinq octobre mil neuf cent septante-six prononçant la résiliation du bail emphytéotique contenu dans les actes prévatés du onze juillet mil neuf cent septante-trois et du quatorze mars mil neuf cent septante-quatre.

C. Déclaration d'intention :

La société comparante, propriétaire ainsi qu'il vient d'être dit, des terrains d'assiette et des constructions de la « GALERIE EN ILE », en vue de réalisations ultérieures, a déclaré expressément vouloir faire de ladite « GALERIE EN ILE », un complexe immobilier à propriétés privatives multiples, régi par les dispositions des articles 3.78 à 3.100 du Code civil, relatifs à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée, ainsi que par celles qui résulteraient du présent acte de base et de ses annexes.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

D. Plans :

Les plans de la « **GALERIE EN ILE** » sont l'œuvre des architectes Jean POSKIN et Henri BONHOMME, ayant leurs bureaux à Liège.

Sont déposées à l'instant par la société comparante au présent acte, pour être annexées à ce dernier, après avoir été signées « *ne varietur* » et revêtues de la mention d'annexe par le notaire soussigné, les copies suivantes des plans dont il s'agit :

GALERIE EN ILE : plan du sous-sol.

GALERIE EN ILE : plan du rez-de-chaussée.

GALERIE EN ILE : plan des mezzanines du rez-de-chaussée.

GALERIE EN ILE : plan du premier étage magasins.

GALERIE EN ILE : plan des mezzanines du premier étage.

GALERIE EN ILE : plan du premier étage.

GALERIE EN ILE : plan de toiture des mezzanines du premier étage.

GALERIE EN ILE : plan du deuxième étage.

GALERIE EN ILE : plan du troisième étage.

GALERIE EN ILE : plan du quatrième étage.

GALERIE EN ILE : plan du cinquième étage.

GALERIE EN ILE : plan d'étage technique.

GALERIE EN ILE : coupe longitudinale.

GALERIE EN ILE : coupes transversales.

GALERIE EN ILE : façade Vinâve d'Ile.

GALERIE EN ILE : plan de toiture.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

EXTENSION POT D'OR : plans du sous-sol, du rez-de-chaussée et des mezzanines du rez-de-chaussée.

EXTENSION POT D'OR : plans du premier étage, de l'étage type et du dernier étage.

EXTENSION POT D'OR : plan de toiture et plan de l'étage niveau huit mètres nonante-cinq centimètres.

EXTENSION POT D'OR : plans des façades et coupe.

Les plans modificatifs de l'entité « commerciale », avec entrée commerciale par la rue Vinâve d'Ile et entrées pour le personnel et sorties de secours par la rue du Pot d'Or, ont été dressés par messieurs les architectes Natowitz, Jadot, Du Pre-Werson et Alexandre et ils demeureront annexés à l'acte de base modificatif du 17 juin 1992 de Maître Pierre DETIENNE après avoir été signé « *ne varietur* » par la société « BELFOCA » et ledit notaire.

E. Permis de bâtir :

A) Le permis de bâtir concernant l'immeuble sis en Vinâve d'Ile, numéros 16-18-20, a été délivré à la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « IMMOBILIERE KNEVELS », par les services compétents de la ville de Liège, le dix-sept novembre mil neuf cent septante-deux, sous le numéro 47.620B.

Il contient notamment les conditions particulières suivantes :

« *Le permis de bâtir est délivré à la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « IMMOBILIERE KNEVELS » qui devra :*

- *Etablir le nu de la façade principale suivant l'alignement qui sera donné sur place par un délégué de notre administration.*

- *Etablir un seuil d'entrée ou une bordure en pierre de taille à l'alignement.*

- *Aérer les locaux sanitaires du sous-sol au moyen d'un système de ventilation forcée.*

- *Les vide-poubelles devront comporter une gaine réservée uniquement à la ventilation entre le conduit de déversement et le local d'accès, ou bien ce dernier sera largement ventilé par des orifices d'aération, aboutissant à l'air libre.*

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

- Observer scrupuleusement les mesures préventives du danger d'incendie précisées dans le rapport, dont copie ci-jointe, du Service Régional d'Incendie.

- Se munir de l'autorisation spéciale et préalable de notre Service de la Voirie, en ce qui concerne les ouvertures à pratiquer dans le trottoir ».

Il reprend en outre les prescriptions suivantes en provenance du Service Régional d'Incendie :

« I. Sous-sol : les blocs-portes des locaux « Compteurs à gaz et poubelles » présenteront une résistance au feu (R.f.) une heure.

II. Mezzanines - premier étage : le bloc-porte d'accès au hall privé présentera une R.f. une demi-heure et la porte sera munie d'un dispositif de fermeture automatique.

III. Etages : les blocs-portes d'accès à la cage d'escalier devront présenter une R.f. une demi-heure et les portes seront munies d'un dispositif de fermeture automatique.

IV. Etage technique : 1) le local « chaufferie » devra être conçu conformément au Code de la bonne pratique édicté par la norme belge N.B.N. 364.

2) Le bloc-porte d'accès au local « chaufferie » devra présenter une R.f. une heure et la porte sera munie d'un dispositif de fermeture automatique.

V. Toiture : l'isolation sur papier Craft devra être remplacée par un matériau non inflammable.

VI. Résistance au feu : les matériaux et les blocs-portes résistants au feu devront être installés conformément à la description du procès-verbal d'un laboratoire du feu ».

Ledit permis de bâtir a fait l'objet d'un permis modificatif délivré, en date du quatorze octobre mil neuf cent septante-cinq, sous le numéro 48.969B, à la susdite Société Anonyme « C.C.S.B. ».

B) Le permis de bâtir concernant l'immeuble sis rue du Pot d'Or, numéros 15 et 17, a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré à la susdite société « C.C.S.B. » par les services compétents de la ville de Liège, le vingt octobre mil neuf cent septante-cinq, sous le numéro 48.927B.

CHAPITRE II : DESCRIPTION DU COMPLEXE :

1. La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés, sous réserve des modifications qui pourraient survenir, notamment par suite des convenances des acquéreurs ou des décisions de la société comparante au présent acte.

2. Le complexe dénommé « **GALERIE EN ILE** » sera tant pour la facilité de sa gestion, que pour permettre une répartition la plus équitable possible des avantages et des charges de la copropriété et de la vie en commun, réparti en trois entités de lots privés auxquels seront affectées, outre les quotes-parts dans la copropriété générale, des quotes-parts dans les parties communes spéciales à tel ou tel ensemble de lots.

Ces entités sont :

A. L'entité commerciale.

B. L'entité résidentielle Vinâve d'Ile.

C. L'entité résidentielle Pot d'Or.

Du fait de la division du complexe en plusieurs entités particulières, il est prévu des parties communes générales et des parties communes spéciales.

Dans la description qui va suivre, les diverses parties de la « **GALERIE EN ILE** » seront divisées en :

a) Parties communes générales à l'ensemble du complexe : c'est-à-dire celles qui, outre la totalité des terrains d'assise, intéressent l'ensemble de la copropriété.

b) Parties communes spéciales soit à chaque entité, soit à plusieurs d'entre elles : c'est-à-dire celles qui intéressent uniquement les biens compris dans une ou plusieurs entités ; soit à plusieurs lots privatifs : c'est-à-dire celles qui intéressent uniquement l'ensemble des biens qu'elles desservent.

c) Parties privatives : c'est-à-dire celles qui sont constitutives des propriétés privatives.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

En conformité de l'article 3.84, § 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Analyse des plans :

Section A : Au niveau du sous-sol (plan 1029/P/26C) :

1) Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

Réseaux d'égouts, les soupiraux, cabine à haute tension.

2) Parties communes spéciales à l'entité « commerciale » :

L'ensemble d'escaliers, le tout suivant les transformations envisagées ; le monte-charge et sa cage, les canalisations servant à la ventilation des magasins ; les points lumineux et l'éclairage de secours et en général tout ce qui, dans ledit sous-sol, est à usage commun (sprinklage, etc.).

3) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle « Vinâve d'Ile » :

- Le local poubelles.
- La cage d'escaliers vers le rez-de-chaussée et la gaine d'ascenseur.
- Le local compteurs vers « Vinâve d'Ile ».

4) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle « Pot d'Or » et à l'entité commerciale :

La cabine basse tension, le local compteurs d'eau, le local poubelles, le local compteurs à gaz, la cage d'escaliers vers le rez-de-chaussée et l'ascenseur vers le rez-de-chaussée.

Il est stipulé que l'ascenseur et l'escalier de l'entité résidentielle « Pot d'Or » sur toute la hauteur de ladite entité sont exclusivement réservés aux usagers de cette entité avec néanmoins le droit de faire desservir les trois magasins du rez-de-chaussée côté « Pot d'Or » avec mezzanines au premier étage côté « Pot d'Or » pour les magasins A et B. Dans cette éventualité, les locaux dont question participeront aux frais d'entretien, de fonctionnement, etc., des ascenseurs et escaliers susvisés.

5) Partie privative à l'entité « commerciale » seulement :

La réserve magasin côté « Pot d'Or » à rattacher au magasin A du rez-de-chaussée de l'entité « commerciale ».

Le local dénommé « magasin D » à rattacher au magasin D du rez-de-chaussée côté « Pot d'Or ».

Et un vaste local dénommé « magasin 1 » destiné à faire partie du magasin 1 dont il sera question ci-après.

Section B : Au niveau du rez-de-chaussée :

1) Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

Tout ce qui peut être à l'usage commun du complexe.

2) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle « Pot d'Or » :

L'ensemble parlophone, sonneries et boîtes aux lettres, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage.

3) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle « Vinâve d'Ile » :

- Une entrée particulière située à l'extrême gauche à prendre dans l'ancien magasin numéro 1 côté gauche du rez-de-chaussée, le tout d'une superficie de quarante mètres carrés soixante décimètres carrés suivant plan de mesurage inclus dans le plan du rez-de-chaussée.

- L'ascenseur.

- La cage d'escaliers vers les étages.

- La cage d'escaliers vers le sous-sol.

4) Parties communes spéciales à l'entité « Vinâve d'Ile » et au magasin numéro 1 dans l'entité « commerciale » :

Le sas d'entrée d'une superficie de douze mètres carrés septante décimètres carrés.

5) Parties communes spéciales à l'entité « Pot d'Or » :

- L'accès vers les magasins 1 et 2.
- L'accès vers les appartements de l'entité résidentielle « Pot d'Or ».
- La cage d'escalier et d'ascenseur vers les appartements.
- Et les accès aux magasins A, B et D.

6) Parties privatives dans l'entité « commerciale » seulement :

- Le magasin A côté « Pot d'Or » comprenant le local proprement dit avec ses vitrines, sa porte d'entrée, sa mezzanine renseignée « magasin A » au premier étage et son local réserve en sous-sol (ancien magasin A) d'une superficie de cinquante mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés.
- Le magasin B (étant l'ancien magasin B) côté « Pot d'Or » à droite de l'entrée avec ses vitrines et sa porte d'entrée et sa mezzanine renseignée « magasin B » au premier étage.
- Le magasin D (étant l'ancien magasin D) côté « Pot d'Or » comprenant le local proprement dit avec sa vitrine, sa porte d'entrée et l'escalier d'accès à sa réserve en sous-sol.

(Les magasins B et D ont ensemble une superficie de cent dix-neuf mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés).

- Un vaste local dénommé « magasin 1 » situé à gauche de l'entrée, côté « Vinâve d'Ile ».
- Et un vaste local situé à droite de ladite entrée côté « Vinâve d'Ile » dénommé « magasin 2 ».

Section C : Au premier étage ou niveau trois mètres cinq centimètres (plan 1029/29C) :

1) Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

Tout ce qui peut être à l'usage commun du complexe.

2) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle « Pot d'Or » :

L'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, les dégagements et son armoire technique, les points lumineux et l'éclairage de secours éventuel, dégagement pour toilette « magasin A ».

3) Parties privatives à l'entité « commerciale » seulement :

Un vaste local dénommé « magasin 2 » dépendant de la propriété privative du magasin du rez-de-chaussée dénommée « magasin 2 ».

Un magasin dénommé « magasin A » côté gauche face à l'entrée rue du Pot d'Or étant la mezzanine du magasin A du rez-de-chaussée.

Un magasin dénommé « magasin B » côté droit face à l'entrée rue du Pot d'Or étant la mezzanine des magasins B et D du rez-de-chaussée.

Section D : Au niveau du deuxième étage ou niveau cinq mètres nonante centimètres :

1) Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

Tout ce qui peut être à l'usage commun du complexe.

2) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle « Vinâve D'Ile » :

L'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, les points lumineux et l'éclairage de secours, l'ancien conduit du vide-poubelles.

3) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle « Pot d'Or » :

L'ascenseur et sa cage, l'escalier venant du niveau trois mètres cinq centimètres et aboutissant au niveau cinq mètres nonante centimètres et sa cage, l'escalier allant du niveau cinq mètres nonante centimètres au niveau huit mètres nonante-cinq centimètres ; le palier et son armoire technique, les points lumineux et l'éclairage de secours.

4) Parties privatives :

A. Entité commerciale :

Un local réserve dénommé « magasin 2 » destiné à faire partie du complexe dénommé « magasin 2 » ci-après décrit.

B. Entité résidentielle Pot d'Or :

a) A front de la rue du Pot d'Or, à droite face à l'immeuble, un appartement numéro vingt et un, comprenant un living en façade ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec parlophone ; un water-closet ; un dégagement ; une chambre à coucher et une salle de bain équipée.

b) A front de la rue du Pot d'Or, à gauche face à l'immeuble, un studio numéro vingt-deux, comprenant un living en façade avec coin cuisine équipé ; un hall d'entrée avec parlophone et une salle de bain équipée avec water-closet.

Section E : Au niveau du troisième étage ou niveau huit mètres nonante-cinq centimètres :

1) Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

Tout ce qui peut être à l'usage commun général du complexe.

2) Parties communes aux magasins 1 et 2 :

La toiture couvrant le magasin 2 y compris le lanterneau.

3) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle Vinâve d'Ile :

L'ascenseur et sa cage ; l'escalier et sa cage ; les points lumineux et l'éclairage de secours ; le palier desservant les appartements et studios situés à ce niveau ; toutes les armoires dans lesquelles sont situés les compteurs et gaines de toutes sortes ; l'ancien vide-poubelles.

4) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle Pot d'Or :

L'ascenseur et sa cage ; l'escalier et sa cage ; le palier et son armoire technique ; les points lumineux et l'éclairage de secours éventuel.

5) Parties privatives :

A. Entité commerciale :

- Un local technique et cage d'escaliers d'accès faisant partie du magasin 1.

- Une machinerie d'ascenseur et escalier d'accès faisant partie du magasin 2.

B. Entité résidentielle Vinâve d'Ile :

- a) A front de la rue Vinâve d'Ile, à gauche face à l'immeuble, un studio numéro trente-sept, comprenant un living en façade, avec ses persiennes et garde-corps ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec vidéophone, vestiaire et débarras ; une salle de bain équipée, avec water-closet.
- b) A front de la rue Vinâve d'Ile, au centre face à l'immeuble, un studio numéro trente-six, comprenant un living en façade, avec ses persiennes et garde-corps ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec vidéophone, vestiaire et débarras ; une salle de bain équipée, avec water-closet.
- c) A front de la rue Vinâve d'Ile, à droite face à l'immeuble, un studio numéro trente-cinq, comprenant un living en façade, avec ses persiennes et garde-corps ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vidéophone et vestiaire ; une salle de bain équipée avec water-closet.
- d) A l'arrière de l'immeuble, à gauche face à celui-ci un studio numéro trente et un, comprenant un living à l'arrière (avec garde-corps) ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vestiaire et vidéophone ; une salle de bain équipée, avec water-closet.
- e) A l'arrière de l'immeuble, au centre gauche face à celui-ci, un studio numéro trente-deux, comprenant un living à l'arrière (avec garde-corps) ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vestiaire et vidéophone ; une salle de bain équipée, avec water-closet.
- f) A l'arrière de l'immeuble, au centre droit face à celui-ci, un studio numéro trente-trois, comprenant un living à l'arrière (avec garde-corps) ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vestiaire et vidéophone ; une salle de bain équipée, avec water-closet.
- g) A l'arrière de l'immeuble, à droite face à celui-ci, un appartement numéro trente-quatre, comprenant un living à l'arrière (avec garde-corps) ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec vestiaire et vidéophone ; une salle de bain équipée, avec water-closet ; une chambre à coucher à l'arrière (avec garde-corps).

C. Entité résidentielle Pot d'Or :

a) A front de la rue du Pot d'Or, à gauche face à l'immeuble, un studio numéro trente-deux, comprenant un living en façade ; un coin cuisine équipé ; un hall d'entrée avec parlophone et vestiaire ; une salle de bain équipée, avec water-closet.

b) A front de la rue du Pot d'Or, à droite face à l'immeuble, un appartement numéro trente et un, comprenant un living en façade ; un coin cuisine équipé ; un hall d'entrée avec parlophone ; une chambre à coucher ; un water-closet ; une salle de bain équipée.

c) A l'arrière de l'immeuble, un appartement numéro trente-trois, à usage de conciergerie, comprenant un living et une chambre en façade arrière ; une salle de bain équipée, avec water-closet ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec vestiaire et parlophone.

Section F : Niveau onze mètres quatre-vingts centimètres :

1) Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

Tout ce qui peut être à l'usage commun général du complexe.

2) Parties communes spéciales à l'entité commerciale :

Tout ce qui peut être à l'usage commun de l'entité commerciale.

3) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle Vinâve d'Ile :

L'ascenseur et sa cage ; l'escalier et sa cage ; les points lumineux et l'éclairage de secours ; le palier desservant les appartements et studios situés à ce niveau ; toutes les armoires dans lesquelles sont situés les compteurs et gaines de toutes sortes ; l'ancien vide-poubelles.

4) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle Pot d'Or :

L'ascenseur et sa cage ; l'escalier et sa cage ; le palier et son armoire technique ; les points lumineux et l'éclairage de secours éventuel.

5) Parties privatives :

A. Entité résidentielle Vinâve d'Ile :

1. A front de la rue Vinâve d'Ile, à gauche face à l'immeuble, un studio numéro quarante-six, comprenant un living en façade, avec ses persiennes et garde-corps ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec vidéophone ; vestiaire et débarras ; une salle de bain équipée avec water-closet.
2. A front de la rue Vinâve d'Ile, au centre face à l'immeuble, un studio numéro quarante-cinq, comprenant un living en façade, avec ses persiennes et garde-corps ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec vidéophone ; vestiaire et débarras ; une salle de bain équipée, avec water-closet.
3. Sur le côté droit de l'immeuble, face à celui-ci, un appartement numéro quarante-quatre, comprenant, en façade de la rue Vinâve d'Ile, un living, avec ses persiennes et garde-corps ; une cuisine équipée ; un water-closet avec évier ; un hall d'entrée avec vidéophone ; un vestiaire ; un dégagement ; une salle de bain équipée ; à l'arrière de l'immeuble, deux chambres à coucher numérotées un et deux (avec garde-corps chacune), dont une avec dressing.
4. A l'arrière de l'immeuble, à gauche, face à celui-ci, un studio numéro quarante et un, comprenant un living avec terrasse à l'arrière ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vestiaire et vidéophone ; une salle de bain équipée avec water-closet.
5. A l'arrière de l'immeuble, au centre gauche, face à celui-ci, un studio numéro quarante-deux, comprenant un living avec terrasse à l'arrière ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vidéophone et vestiaire ; une salle de bain équipée avec water-closet.
6. A l'arrière de l'immeuble, au centre droit, face à celui-ci, un studio numéro quarante-trois, comprenant un living avec terrasse à l'arrière ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vidéophone et vestiaire ; une salle de bain équipée avec water-closet.

B. Entité résidentielle Pot d'Or :

1. A front de la rue du Pot d'Or, à gauche face à l'immeuble, un appartement numéro quarante-deux, comprenant un living en façade ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec

parlophone et vestiaire ; un dégagement ; une salle de bain équipée, avec water-closet ; à l'arrière, une chambre à coucher.

2. A front de la rue du Pot d'Or, à droite face à l'immeuble, un appartement numéro quarante et un, comprenant un living en façade ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec parlophone ; un water-closet ; un dégagement avec vestiaire ; une chambre à coucher numéro un à l'arrière ; une chambre à coucher numéro deux ; une salle de bain équipée.

Section G : Niveau quatorze mètres soixante-cinq centimètres :

1) Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

Tout ce qui peut être à l'usage commun général du complexe.

2) Parties communes spéciales à l'entité commerciale :

Tout ce qui peut être à l'usage commun de l'entité commerciale.

3) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle Vinâve d'Ile :

Ce sont, mutatis mutandis, les mêmes que celles du niveau précédent de l'entité en cause.

4) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle Pot d'Or :

Ce sont, mutatis mutandis, les mêmes que celles du niveau précédent de l'entité en cause.

5) Parties privatives :

A. Entité résidentielle Vinâve d'Ile :

1. A front de la rue Vinâve d'Ile, à gauche face à l'immeuble, un studio numéro cinquante-cinq, comprenant un living en façade, avec ses persiennes et garde-corps ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec vidéophone, vestiaire et débarras ; une salle de bain équipée, avec water-closet.

2. A front de la rue Vinâve d'Ile, au centre, face à l'immeuble, un studio numéro cinquante-quatre, comprenant un living en façade, avec ses persiennes et garde-corps ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec vidéophone, vestiaire et débarras ; une salle de bain équipée, avec water-closet.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

3. Sur le côté droit de l'immeuble, face à celui-ci, un appartement numéro cinquante-trois, comprenant, en façade de la rue Vinâve d'Ile, un living, avec ses persiennes et garde-corps ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec vidéophone ; un vestiaire avec évier, un water-closet ; un dégagement ; un débarras, une salle de bain équipée ; à l'arrière de l'entité, trois chambres à coucher numérotées un, deux et trois, dont une avec terrasse et deux avec garde-corps seulement.

4. A l'arrière de l'immeuble, à gauche, face à celui-ci, un studio numéro cinquante et un, comprenant un living avec terrasse à l'arrière ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vidéophone et vestiaire ; une salle de bain équipée, avec water-closet.

5. A l'arrière de l'immeuble au centre face à celui-ci, un studio numéro cinquante-deux, comprenant un living avec terrasse à l'arrière ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vidéophone et vestiaire ; une salle de bain équipée, avec water-closet.

B. Entité résidentielle Pot d'Or :

1. A front de la rue du Pot d'Or, à gauche face à l'immeuble, un appartement numéro cinquante-deux, comprenant un living avec terrasse en façade ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec parlophone ; un vestiaire ; un dégagement ; une salle de bain équipée, avec water-closet ; à l'arrière, une chambre à coucher.

2. A front de la rue du Pot d'Or, à droite face à l'immeuble, un appartement numéro cinquante et un, comprenant un living avec terrasse en façade ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec parlophone ; un water-closet ; un dégagement ; un vestiaire ; une chambre à coucher numéro un à l'arrière ; une chambre à coucher numéro deux ; une salle de bain équipée.

Remarque :

Les terrasses des appartements cinquante et un et cinquante-deux, en façade de la rue du Pot d'Or, recevront, outre l'étanchéité normale, un revêtement en matériaux solides de recouvrement.

Les propriétaires desdites terrasses seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'entretien de ces dernières et devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à leur étanchéité.

En cas d'usure normale, le remplacement de la chape étanche et de son recouvrement se fera aux frais de la copropriété de l'entité résidentielle « Pot d'Or ».

Section H : Niveau dix-sept mètres cinquante centimètres :

1) Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

Tout ce qui peut être à l'usage commun général du complexe.

2) Parties communes spéciales à l'entité commerciale :

Tout ce qui peut être à l'usage commun de l'entité commerciale.

3) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle Vinâve d'Ile :

Ce sont, mutatis mutandis, les mêmes que celles du niveau précédent de l'entité en cause, auxquelles il convient toutefois d'ajouter le retrait de l'alignement de la façade avant, avec son étanchéité, son système d'évacuation des eaux pluviales, etc.

4) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle Pot d'Or :

La toiture avec son ossature, son isolation, sa ventilation et sa couverture, les canalisations principales, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales, avec leurs chutes et accessoires ; les cheminées et gaines de ventilation avec souches ; le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie, son sas et ses portes ; la cage d'escalier, et, en général, tout ce qui est à l'usage commun de l'entité en cause.

5) Parties privatives :

Entité résidentielle Vinâve d'Ile :

1. A front de la rue Vinâve d'Ile, à gauche face à l'immeuble, un studio numéro soixante-six, comprenant un living en façade, avec ses persiennes et garde-corps ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec vidéophone, vestiaire et débarras ; une salle de bain équipée, avec water-closet.

2. A front de la rue Vinâve d'Ile, au centre face à l'immeuble, un studio numéro soixante-cinq, comprenant un living en façade, avec ses persiennes et garde-corps ; une cuisine

équipée ; un hall d'entrée avec vidéophone, vestiaire et débarras ; une salle de bain équipée, avec water-closet.

3. Sur le côté droit de l'immeuble, face à celui-ci, un appartement numéro soixante-quatre, comprenant, en façade de la rue Vinâve d'Ile, un living avec ses persiennes et garde-corps ; une cuisine équipée ; un water-closet avec évier ; un hall d'entrée avec vidéophone ; un vestiaire ; un dégagement ; une salle de bain équipée ; à l'arrière de l'entité deux chambres à coucher numérotées un et deux (avec garde-corps chacune), dont une avec dressing.

4. A l'arrière de l'immeuble, à gauche face à celui-ci, un studio numéro soixante et un, comprenant un living avec terrasse à l'arrière ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vidéophone et vestiaire ; une salle de bain équipée, avec water-closet.

5. A l'arrière de l'immeuble, au centre gauche face à celui-ci, un studio numéro soixante-deux, comprenant un living avec terrasse à l'arrière ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vidéophone et vestiaire ; une salle de bain équipée, avec water-closet.

6. A l'arrière de l'immeuble, au centre droit, face à celui-ci, studio soixante-trois, comprenant un living avec terrasse à l'arrière ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vidéophone et vestiaire ; une salle de bain équipée, avec water-closet.

Section I : Niveau vingt mètres trente-cinq centimètres :

1) Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

Tout ce qui peut être à l'usage commun général du complexe.

2) Parties communes spéciales à l'entité commerciale :

Tout ce qui peut être à l'usage commun de l'entité commerciale.

3) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle Vinâve d'Ile :

Ce sont, mutatis mutandis, les mêmes que celles du niveau quatorze mètres soixante-cinq centimètres de l'entité en cause, auxquelles il convient toutefois d'ajouter la corniche de la façade avant avec son étanchéité, ses solins, ses chenaux, etc.

4) Parties privatives :

Entité résidentielle Vinâve d'Ile :

1. A front de la rue Vinâve d'Ile, à gauche face à l'immeuble, un studio numéro septante-six, comprenant un living en façade (avec garde-corps) ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec vidéophone, vestiaire et débarras ; une salle de bain équipée, avec water-closet.
2. A front de la rue Vinâve d'Ile, au centre face à l'immeuble, un studio numéro septante-cinq, comprenant un living en façade (avec garde-corps) ; une cuisine équipée ; un hall d'entrée avec vidéophone, vestiaire et débarras ; une salle de bain équipée, avec water-closet.
3. Sur le côté droit de l'immeuble, face à celui-ci, un appartement numéro septante-quatre, comprenant, en façade de la rue Vinâve d'Ile, un living (garde-corps) ; une cuisine équipée ; un water-closet avec évier ; un hall d'entrée avec vidéophone ; un vestiaire ; un dégagement ; une salle de bain équipée ; à l'arrière de l'entité deux chambres à coucher numérotées un et deux (avec garde-corps chacune), dont une avec dressing.
4. A l'arrière de l'immeuble, à gauche, face à celui-ci, un studio numéro septante et un, comprenant un living avec terrasse à l'arrière ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vidéophone et vestiaire ; une salle de bain équipée, avec water-closet.
5. A l'arrière de l'immeuble, au centre gauche, face à celui-ci, un studio numéro septante-deux, comprenant un living avec terrasse à l'arrière ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vidéophone et vestiaire ; une salle de bain équipée, avec water-closet.
6. A l'arrière de l'immeuble, au centre droit, face à celui-ci, un studio numéro septante-trois, comprenant un living avec terrasse à l'arrière ; un coin à cuisiner équipé ; un hall d'entrée avec vidéophone et vestiaire ; une salle de bain équipée, avec water-closet.

Section J : Niveau vingt-trois mètres vingt centimètres (Etagé technique) :

1) Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

Tout ce qui peut être à l'usage commun général du complexe.

2) Parties communes spéciales à l'entité commerciale :

Le local de ventilation des magasins ; l'aérochaufferie et son socle, tout le matériel technique y afférent situé soit dans ce local, soit à l'extérieur de celui-ci.

3) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle Vinâve d'Ile :

L'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, les points lumineux et l'éclairage de secours, le palier desservant l'appartement, le studio et les parties communes situées à ce niveau ; toutes les armoires dans lesquelles sont situés les compteurs et gaines de toutes sortes ; l'ancien vide-poubelles, les toitures en façade avant et arrière avec leur étanchéité, leurs solins, leurs chenaux, etc. ; le local de chaufferie avec les chaudières un et deux, le compteur gaz (si celui-ci n'est pas la propriété de la société distributrice) ; les vases d'expansion, l'adoucisseur, et, en général, toutes les tuyauteries d'eau chaude et froide et de gaz ainsi que tous les tubages et appareils électriques à l'usage de l'entité en cause ; le dévidoir ; le sterfput, etc.

4) Parties privatives :

Entité résidentielle Vinâve d'Ile :

1. A front de la rue Vinâve d'Ile, un appartement numéro quatre-vingt-deux, comprenant en façade, de gauche à droite, face à l'immeuble, une cuisine équipée, un living et une chambre à couche avec un vidéophone ; un hall d'entrée ; un water-closet ; un débarras ; un dressing ; une salle de bain équipée.

2. A l'arrière de l'immeuble, un studio numéro quatre-vingt et un, comprenant un vidéophone ; un living avec coin à cuisiner équipé ; une salle de bain équipée, avec water-closet.

Section K : Niveau grenier Vinâve d'Ile :

1) Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

Tout ce qui peut être à l'usage commun général du complexe.

2) Parties communes spéciales à l'entité commerciale :

Tout ce qui peut être à l'usage commun de l'entité commerciale.

3) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle Vinâve d'Ile :

Le grenier avec sa trappe et son escalier d'accès, son isolation et toutes les canalisations qu'il renferme ; le cabanon de l'ascenseur et toutes les techniques dépendant de celui-ci ; avec son système de fermeture, etc.

Remarque :

Le grenier pourra, par la seule décision de la société comparante, être détaché des parties communes et être affecté à un ou des biens privatifs sans attribution de quotes-parts supplémentaires à ce(s) dernier(s), ni sans indemnité quelle qu'elle soit.

Section L : Niveau toiture Vinâve d'Ile :

1) Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

Tout ce qui peut être à l'usage commun général du complexe.

2) Parties communes spéciales à l'entité commerciale :

Tout ce qui peut être à l'usage commun de l'entité commerciale.

3) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle Vinâve d'Ile :

La toiture avec sa charpente, son isolation, sa ventilation et sa couverture, les canalisations principales, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales, avec leurs chutes et accessoires ; la zinguerie et garnitures, les cheminées et gaines de ventilation avec souches, et, en général, tout ce qui est à l'usage commun de l'entité en cause.

Observations générales :

1) La description de l'ensemble immobilier constitué par la « **GALERIE EN ILE** » a été faite aux sections qui précèdent, sur base des plans ci-annexés.

Toutefois, il se pourrait, ainsi qu'il est stipulé ci-avant, que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, à la composition et à la disposition des parties communes et privatives du complexe, le tout sans préjudice aux droits acquis.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

C'est ainsi que la société comparante au présent acte se réserve notamment et expressément :

a) le droit de diviser en plusieurs biens privés, à la convenance des acquéreurs, les surfaces destinées à être réalisées privativement ;

b) le droit de supprimer certains biens actuellement prévus comme privatifs et de les attacher ou affecter à la copropriété ou à d'autres biens privatifs ; réciproquement, le droit de détacher des parties communes certains locaux pour les affecter à des biens privatifs sans attribution de quotes-parts supplémentaires à ces derniers, le tout, sans révision des prix de vente des autres parties privatives, ni indemnité de ce chef ;

c) le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes ou de créer de nouvelles parties et installations communes ou privatives ; de créer ou supprimer des communications entre parties communes et privatives ; de décider de l'affectation ou de la non-affectation, de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés ;

d) le droit de créer toutes communications, à quelque niveau que ce soit, entre lots privatifs ou entre les parties communes ou privatives de la « **GALERIE EN ILE** » et tout autre immeuble que la société comparante pourrait ériger dans l'avenir sur les terrains joignants ; de créer des parties communes nouvelles avec les divers immeubles voisins ; d'utiliser les parties communes de la « **GALERIE EN ILE** » à l'usage ou au service desdits immeubles et inversement, etc. ; le tout sans qu'il puisse être porté préjudice aux droits acquis et sous réserve d'une éventuelle révision des quotes-parts d'intervention des lots privés concernés dans lesdites parties communes ;

e) sous réserve de l'avis des architectes, auteurs des plans et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

1. le droit de modifier l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes ainsi que des lots privatifs ; le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incombera, les modifications apportées ultérieurement à la composition du complexe telles qu'elles résultent du présent acte de base et des documents y annexés ;

2. le droit d'apporter les changements qu'elle jugerait nécessaire ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale

ou supérieure ; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance du complexe ;

3. le droit d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie, de force majeure, de faits de guerre ou autres sinistres) ; de faire communiquer les parties communes ou privatives, avec tous immeubles joignants de modifier le système de chauffage et de ventilation initialement prévus avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement ; de modifier l'emplacement initialement prévu des cabanons et machineries des escalators, ascenseurs et monte-charge ; de déplacer les locaux de la conciergerie, de modifier les locaux qui seront restés sa propriété ;

4. le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux du complexe.

Remarques :

Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra, en tout état de cause, porter préjudice aux lots déjà vendus, en ce qui concerne tant le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci, que leur jouissance, ni aggraver les charges qui les grèvent telles qu'elles sont déterminées au présent acte de base et à ses annexes.

La société comparante sera seule juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent, et ce, jusqu'à la vente par elle du dernier bien privatif dans le complexe.

2) Il est précisé que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs.

3) Les quotes-parts ont été calculées tenant compte des compositions d'appartements y compris les coursives, balcons et terrasses, les cloisons et murs intérieurs à chaque lot, et compte tenu de la mitoyenneté des murs séparatifs entre les lots joignants et d'avec les parties communes.

4) La réunion de tout ou partie d'un bien privatif avec un autre de même niveau inférieur ou supérieur peut être autorisée moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, mais à la condition que l'état des constructions le permette et que tous les frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs qui devront être agréés par l'assemblée générale, soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots réunis, à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.

De telles réunions ne sont autorisées que si les biens à réunir appartiennent au même propriétaire.

Les lots privés ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes conditions, charges et responsabilités, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle composition.

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotes-parts de copropriété générale et spéciale affectées aux lots modifiés sera fait sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier validé à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE III : REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE:

Parties communes et parties privatives :

Introduction :

I- Le présent chapitre a pour objet de diviser juridiquement en lots privés chacune des entités immobilières qui ont été décrites dans leurs éléments constitutifs au chapitre II de manière à créer des propriétés privées placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée régies par les articles 3.78 à 3.100.

L'ensemble immobilier comprendra des parties communes générales à tous les lots le composant, des parties communes spéciales à certains lots ainsi que des parties privatives.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

En sorte que chaque lot privé possédera en un ensemble indivisible, ces parties en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties ou choses communes générales ou spéciales en état de copropriété et d'indivision forcée, telles qu'elles y seront attachées ou affectées.

II- En général, il faut considérer :

1) Que sont parties ou choses communes générales ou spéciales, les parties de la construction qui sont constitutives ou à l'usage commun principal respectivement de l'ensemble immobilier ou des lots d'une entité.

2) Que sont parties ou choses privatives, celles qui sont constitutives ou à l'usage exclusif d'un lot privé avec ses dépendances, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci.

III- La détermination des quotes-parts afférentes à chaque lot privé dans la copropriété générale ou spéciale sera faite à la section II ci-après.

IV- Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes ou de décisions valablement prises conformément aux stipulations dudit acte et de ses annexes, l'affectation à chaque lot privé d'un certain nombre de quotes-parts dans la copropriété générale ou spéciale entraîne la fixation proportionnelle des droits, avantages et charges lui profitant ou lui incombant.

Section I : Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

A l'effet de créer en droit, les lots privés de l'ensemble immobilier, qui seront soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée prévu aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil, « SOLEGI » agissant en qualité de propriétaire du complexe « **GALERIE EN ILE** » prédécrit déclare placer ledit complexe sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, et vouloir opérer la division de celui-ci en parties privatives et en parties communes générales et spéciales, dont la composition a été décrite au chapitre II ci-avant.

Par l'effet de cette déclaration, sont créés des lots privés formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

En conséquence, chaque lot tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible les parties en propriété privative proprement dite, et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales ou spéciales en copropriété et indivision forcée.

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

Remarque :

Il est expressément stipulé que la ventilation de la quote-part affectée à chaque lot privé dans la copropriété générale et spéciale est établie ci-après, sous la réserve des modifications qui pourraient résulter soit de la création de nouveaux lots privés, soit de la composition définitive des lots résultant des actes d'acquisition, soit de la modification des parties communes, la présente énumération étant purement exemplative, mais nullement limitatives.

Section II : Répartition des quotes-parts de copropriété :

Introduction :

1) Les quotes-parts de copropriété générale ou spéciale attachées à chaque lot privé sont fixées souverainement et forfaitairement ci-après.

Cette affectation est ventilée en considération des lots-types tels qu'ils sont décrits au chapitre II qui précède.

Elle pourra être modifiée soit en raison de la composition définitive des lots telle qu'elle sera consignée dans les actes d'achat, soit par suite de la création de nouveaux lots privés, soit encore, en considération de la création de nouvelles parties communes, générales ou spéciales.

2) Les modifications dans la répartition de la copropriété, survenues après qu'aura été convenu le prix de vente d'un lot privé, n'entraîneront aucun changement de ce prix.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

3) Toute erreur relative à la détermination du nombre de quotes-parts de copropriété affectées à un lot pourra toujours être rectifiée dans un acte authentique ultérieur, dont les frais incomberont à la partie requérante.

Mais aucune erreur concernant cet objet ne pourra donner lieu à indemnité en faveur de qui que ce soit, ni à diminution ou majoration du prix antérieurement convenu.

4) Toutes mutations immobilières, relatives aux lots privés dont se compose la résidence seront toujours affectées expressément de la condition résolutoire de rétrocession, en faveur des nouveaux lots privés à créer, des quotes-parts nécessaires dans la copropriété générale ou spéciale.

5) Jusqu'à la vente du dernier bien privatif, par la société comparante, cette dernière se réserve le droit de supprimer tout, ou partie, d'un ou de plusieurs biens privatifs non encore vendu, afin de le, ou la rattacher aux parties communes générales ou spéciales.

Dans ce cas, les frais communs généraux ou spéciaux seront proportionnellement redistribués entre tous les biens privatifs concernés qui subsistent.

A. Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

1. Répartition entre les trois entités :

Ces parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes. Elles sont réparties entre les diverses entités constitutives du complexe de manière forfaitaire et irrévocable, la répartition subsidiaire à l'intérieur de chaque entité restant susceptible de modifications, comme dit ci-avant.

La répartition entre les trois entités est faite comme suit :

- Entité commerciale : soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-six/cent millièmes :

68.786/100.000

- Entité résidentielle Vinâve d'Ile : vingt-quatre mille cent quarante-cinq/cent millièmes :

24.145/100.000

- Entité résidentielle Pot d'Or : sept mille soixante-neuf/cent millièmes :

7.069/100.000

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

Ensemble : cent mille/cent millièmes :

100.000/100.000

2. Répartition au sein de chaque entité :

La quote-part des parties communes générales affectées à chaque entité est répartie comme suit au sein de chacune d'elles :

a) Entité commerciale, à laquelle sont attribués soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-six/cent millièmes des parties communes générales.

La répartition des soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-six/cent millièmes des parties communes générales et des soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-six/soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-sixièmes des parties communes spéciales à l'entité « commerciale » est fixée comme suit (suite à l'acte de base modificatif du 17 juin 1992) :

- Vaste magasin dénommé « magasin 1 » avec entrée rue Vinâve d'Ile s'étendant au total sur une superficie de mille deux cent nonante mètres carrés sur les niveaux sous-sol et rez-de-chaussée et troisième étage : vingt-six mille huit cent quarante-sept/cent millièmes des parties communes générales et vingt-six mille huit cent quarante-sept/soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-sixièmes des parties communes spéciales : **26.847**

- Magasin numéro 2 avec entrée rue Vinâve d'Ile s'étendant au total sur une superficie de mille sept cent cinquante et un mètres carrés sur les niveaux rez-de-chaussée, premier étage, deuxième et troisième étages : trente-six mille quatre cent quarante et un/cent millièmes des parties communes générales et trente-six mille quatre cent quarante et un/soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-sixièmes des parties communes spéciales à l'entité « commerciale » :

36.441

- Magasin A du rez-de-chaussée avec sa réserve en sous-sol et sa mezzanine dénommée « magasin A » au premier étage : mille six cent nonante-deux/cent millièmes des parties communes générales et mille six cent nonante-deux/soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-sixièmes des parties communes spéciales à l'entité « commerciale » : **1.692**

- Magasin B du rez-de-chaussée avec sa mezzanine dénommée « magasin B » au premier étage : deux mille quatre cent trois/cent millièmes des parties communes générales et les deux

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

mille quatre cent trois/soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-sixièmes des parties communes spéciales à l'entité commerciale : **2.403**

- Et l'appartement D du rez-de-chaussée avec son local « magasin D » en sous-sol : mille quatre cent trois/cent millièmes des parties communes générales et les mille quatre cent trois/soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-sixièmes des parties communes spéciales à l'entité « commerciale » : **1.403**

Total : soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-six/cent millièmes des parties communes générales et soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-six/soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-sixièmes des parties communes spéciales à l'entité « commerciale » : **68.786**

b) Entité résidentielle Vinâve d'Ile, à laquelle sont attribués vingt-quatre mille cent quarante-cinq/cent millièmes des parties communes générales.

La répartition de cette quote-part entre les différents lots privatifs constitutifs de l'entité est fixée comme suit :

Niveau huit mètres nonante-cinq centimètres :

Studio trente et un : cinq cent vingt-deux/cent millièmes : **522/100.000**

Studio trente-deux : cinq cent trente et un/cent millièmes : **531/100.000**

Studio trente-trois : quatre cent septante-neuf/cent millièmes : **479/100.000**

Studio trente-sept : cinq cent soixante-huit/cent millièmes : **568/100.000**

Studio trente-six : six cent vingt-trois/cent millièmes : **623/100.000**

Studio trente-cinq : six cent septante-six/cent millièmes : **676/100.000**

Appartement trente-quatre : sept cent trente-cinq/cent millièmes : **735/100.000**

Niveaux onze mètres quatre-vingts centimètres - Dix-sept mètres cinquante centimètres - Vingt mètres trente-cinq centimètres :

Chacun des studios quarante et un, soixante et un et septante et un : cinq cent soixante-quatre/cent millièmes, soit ensemble mille six cent nonante-deux/cent millièmes :

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

1.692/100.000

Chacun des studios quarante-deux, soixante-deux et septante-deux : cinq cent septante-cinq/cent millièmes, soit ensemble mille sept cent vingt-cinq/cent millièmes : **1.725/100.000**

Chacun des studios quarante-trois, soixante-trois et septante-trois : cinq cent vingt-deux/cent millièmes, soit ensemble mille cinq cent soixante-six/cent millièmes : **1.566/100.000**

Chacun des studios quarante-six, soixante-six et septante-six : cinq cent soixante-huit/cent millièmes soit ensemble mille sept cent quatre/cent millièmes : **1.704/100.000**

Chacun des studios quarante-cinq, soixante-cinq et septante-cinq : six cent vingt-trois/cent millièmes soit ensemble : mille huit cent soixante-neuf/cent millièmes : **1.869/100.000**

Chacun des appartements quarante-quatre, soixante-quatre et septante-quatre : mille six cents/cent millièmes, soit ensemble : quatre mille huit cents/cent millièmes : **4.800/100.000**

Niveau quatorze mètres soixante-cinq centimètres :

Studio cinquante et un : cinq cent soixante-quatre/cent millièmes : **564/100.000**

Studio cinquante-deux : cinq cent septante-cinq/cent millièmes : **575/100.000**

Studio cinquante-cinq : cinq cent soixante-huit/cent millièmes : **568/100.000**

Studio cinquante-quatre : six cent vingt-trois/cent millièmes : **623/100.000**

Appartement cinquante-trois : deux mille cent vingt et un/cent millièmes : **2.121/100.000**

Niveau vingt-trois mètres vingt centimètres :

Studio quatre-vingt et un : sept cent nonante-six/cent millièmes : **796/100.000**

Appartement quatre-vingt-deux : mille quatre cent huit/cent millièmes : **1.408/100.000**

Total : vingt-quatre mille cent quarante-cinq/cent millièmes : **24.145/100.000**

c) Entité résidentielle Pot d'Or ; à laquelle sont attribuées sept mille soixante-neuf/cent millièmes des parties communes générales.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

La répartition de cette quote-part entre les différents lots privatifs constitutifs de l'entité est fixée comme suit :

Niveau cinq mètres nonante centimètres :

Studio vingt-deux : quatre cent quatre-vingt-trois/cent millièmes : **483/100.000**

Appartement vingt et un : huit cent quatre-vingt-huit/cent millièmes : **888/100.000**

Niveau huit mètres nonante-cinq centimètres :

Studio trente-deux : quatre cent quatre-vingt-trois/cent millièmes : **483/100.000**

Appartement trente et un : huit cent vingt/cent millièmes : **820/100.000**

Appartement trente-trois : six cent vingt-huit/cent millièmes : **628/100.000**

Niveau onze mètres quatre-vingts centimètres :

Appartement quarante-deux : huit cent quatre-vingt-huit/cent millièmes : **888/100.000**

Appartement quarante et un : mille quatre-vingts/cent millièmes : **1.080/100.000**

Niveau quatorze mètres soixante-cinq centimètres :

Appartement cinquante-deux : huit cent quatre/cent millièmes : **804/100.000**

Appartement cinquante et un : neuf cent nonante-cinq/cent millièmes : **995/100.000**

Total : sept mille soixante-neuf/cent millièmes : **7.069/100.000**

B. Parties communes spéciales :

Les parties communes spéciales sont décrites pour chaque niveau et pour chaque entité aux sections A à L du chapitre II.

La répartition des parties communes spéciales se fera, à l'intérieur de chaque entité, entre les divers biens privatifs que ces parties concernent ou desservent au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales à l'ensemble du complexe.

Les parties communes spéciales à l'entité commerciale :

Représenteront soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-six/soixante-huit mille sept cent quatre-vingt sixièmes (68.786/68.786), qui se répartiront entre les divers biens privatifs de ladite entité au prorata des quotes-parts attribuées à ces biens dans les parties communes générales à l'ensemble du complexe.

Ainsi, à titre d'exemple, le magasin A du rez-de-chaussée avec sa réserve en sous-sol et sa mezzanine dénommée « magasin A » au premier étage de l'entité commerciale se verra attribuer mille six cent nonante-deux/soixante-huit mille sept cent quatre-vingt-sixièmes (1.692/68.786) des parties communes spéciales à ladite entité.

Les parties communes spéciales à l'entité résidentielle Vinâve d'Ile :

Représenteront vingt-quatre mille cent quarante-cinq/vingt-quatre mille cent quarante cinquièmes (24.145/24.145), qui se répartiront entre les divers biens privatifs de ladite entité, au prorata des quotes-parts attribuées à ces biens dans les parties communes générales à l'ensemble du complexe.

Ainsi, à titre d'exemple, le studio trente et un au niveau huit mètres nonante-cinq centimètres de l'entité résidentielle « Vinâve d'Ile » se verra attribuer cinq cent vingt-deux/vingt-quatre mille cent quarante-cinquièmes (522/24.145) des parties communes spéciales à ladite entité.

Les parties communes spéciales à l'entité résidentielle Pot d'Or :

Représenteront sept mille soixante-neuf/sept mille soixante neuvièmes (7.069/7.069) qui se répartiront entre les divers biens privatifs de ladite entité au prorata des quotes-parts attribuées à ces biens dans les parties communes générales à l'ensemble du complexe.

Ainsi, à titre d'exemple, le studio vingt-deux au niveau cinq mètres nonante centimètres de l'entité résidentielle « Pot d'Or » se verra attribuer quatre cent quatre-vingt-trois/sept mille soixante neuvièmes (483/7.069) des parties communes spéciales à ladite entité.

CHAPITRE IV : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES :

Font l'objet de la propriété privative et divise, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un lot privé.

Sont, en conséquence privatives, notamment les choses suivantes :

A. Tous les éléments constitutifs d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, à l'intérieur de ceux-ci, tels : les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur chape éventuelle ; le revêtement des murs et plafonnages avec leur décoration ; les murs et cloisons intérieurs, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou d'avec les parties communes ; les portes palières et les portes intérieures, les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes éventuels, les terrasses et balcons avec leur garde-corps métallique ; les installations sanitaires, les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif ; les installations électriques, d'eau ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des biens privatifs et à leur usage exclusif, l'ouvre-porte intérieur avec parlophone et vidéophone éventuels, les compteurs et décompteurs privés, les escaliers intérieurs.

B. Tous les accessoires, à l'usage d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privatifs, les plaques indiquant les noms et professions des occupants ; toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

En général, sont privatifs, tous les éléments qui se trouvent à l'intérieur d'un bien privatif ou même à l'extérieur de celui-ci et sont à l'usage exclusif dudit bien, les énumérations qui précèdent étant exemplatives et nullement limitatives.

CHAPITRE V : SERVITUDES - OBLIGATIONS DIVERSES :

La réalisation de l'ensemble immobilier constitué par la « **GALERIE EN ILE** » est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait, qui, par la division en entités et en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes trouvant leur fondement dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

En outre, certaines servitudes conventionnelles sont créées par le présent acte de base, au bénéfice ou à la charge desdites entités ou biens privés et sont effectives par la division qui en résulte.

A. Servitudes trouvant leur fondement dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil :

Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif et non limitatif :

- 1° les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'un bien privé sur un autre, ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice-versa) ;
- 2° l'existence ou le passage à travers des propriétés privées ou des parties communes, de canalisations et conduits de toute nature, de gaines de ventilation, gaines à ordures, etc. ;
- 3° l'existence de toute tuyauterie et notamment les chutes de descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, etc. ;
- 4° et, en général, l'existence dans les parties communes, et dans les parties privatives, de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

B. Servitudes conventionnelles :

- 1) L'ensemble du complexe « **GALERIE EN ILE** » est grevé d'une servitude générale d'accès aux parties communes générales et spéciales, pour vérifications, entretiens, réparations et remplacement desdites parties communes générales et spéciales.
- 2) La société comparante au présent acte se réserve le droit d'installer, dans les parties communes de l'entité commerciale et d'exploiter à son profit exclusif et sans indemnité au profit des copropriétaires futurs du complexe, toutes publicités, lumineuses ou non.
- 3) Il a été constitué à charge de l'entité résidentielle « Pot d'Or » une servitude d'accès :
 - au profit de la copropriété générale ; à toutes les parties communes générales à l'ensemble du complexe sises dans le sous-sol de l'entité résidentielle « Pot d'Or » ;

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

- au profit de l'entité commerciale : à toutes les parties communes spéciales à l'entité commerciale sises dans le sous-sol de l'entité résidentielle « Pot d'Or ».

4) Il a été constitué une servitude de passage, en cas de nécessité, dans les dégagements du sous-sol de l'entité résidentielle « Pot d'Or » ainsi que dans la cage d'escalier de la même entité, sur toute sa hauteur, afin de permettre l'évacuation de tous les occupants et usagers du complexe « **GALERIE EN ILE** ».

5) Une servitude de passage, aux mêmes fins qu'au paragraphe précédent, a été constituée sur tous les locaux situés en façades arrières, tant côté « Pot d'Or » que côté « Vinâve d'Ile » aux niveaux des toitures commerciales prédécrites.

6) Une servitude de passage, au profit de l'entité commerciale au niveau 8 m 95 cm (huit mètres nonante-cinq centimètres) et de l'entité résidentielle « Vinâve d'Ile » a été constituée pour vérifications, entretiens, réparations et remplacement éventuel du monte-charge.

7) Une servitude de passage a été constituée au profit de l'entité commerciale sur le palier et sur le local-chaufferie du niveau technique de l'entité résidentielle « Vinâve d'Ile », pour vérifications, entretiens et réparations de l'aérochauffeur et des différentes techniques de ventilations des magasins.

8) Servitude d'usage de la terrasse joignant l'appartement numéro trente-trois de l'entité résidentielle Pot d'Or au profit dudit appartement.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 3.78 et suivants du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit et celle du vingt février deux mil vingt), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne : 1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties

communes ; 2- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Ces dispositions et les servitudes 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 ; elles seront opposables aux tiers par la transcription hypothécaire du présent règlement, sans préjudice à l'article 3.93 paragraphe 1 du Code civil.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

Il est établi un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

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

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble.
Toute modification apportée à ceux-ci, doit faire l'objet d'un acte authentique.

CHAPITRE II : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 4 : Destination des lots privatifs :

Les normes d'occupation prévues ci-après ont été déterminées avec le souci de maintenir aux lots constituant l'ensemble immobilier une qualité en rapport avec leur situation et leur affectation.

Elles ne pourront jamais être modifiées que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, en cas de doute sur l'interprétation des dispositions restrictives ci-après, l'assemblée générale à la requête de tout intéressé, pourra trancher par voie amiable, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, en s'inspirant de l'esprit des présentes dispositions et de la considération du bien commun général.

1) Entité commerciale :

Les cinq niveaux constituant l'entité commerciale sont à l'usage de tous commerces de détail, en rapport avec la qualité et la situation du complexe. Y seront spécialement admis les commerces de luxe ainsi que les salons de bar, de dégustation, de café et les restaurants, spécialement les locaux du sous-sol pourront être affectés à la danse, totalement ou partiellement, temporairement ou de manière constante.

2) Entités résidentielles :

En principe, les lots privés des deux entités résidentielles sont destinés à l'habitation privée.

Toutefois, et sans qu'ils soient rattachés à l'entité commerciale :

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

- Tout ou partie des lots privés pourront être affectés à l'usage de bureaux, de professions libérales, y compris les professions médicales ou assimilées ainsi qu'à l'exercice de certaines activités artisanales à ranger dans la catégorie des salons de coiffure ou instituts de beauté, mais à l'exception des saunas et de toutes espèces de commerce sauf s'ils constituent l'accessoire normal des professions exercées, et avec l'accord préalable de l'assemblée générale.

3) L'exercice de professions médicales ou assimilées (dentisterie, kinésithérapie, infirmier, etc.) ne sera autorisée qu'après accord de l'assemblée générale et ne sera jamais permis qu'à la condition que ne soient traitées des maladies qui seraient une cause de trouble ou simplement de gêne pour l'entourage et à condition également que les appareils utilisés soient entièrement isolés et déparasités et que toutes installations utilisant des radiations ionisantes répondent aux normes de service imposées par les autorités compétentes et subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci.

4) Ne pourront être admis dans l'immeuble :

- a) aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral ;
- b) aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit, sauf des artisanats (tels que opticiens, mécaniciens dentistes, etc.) n'utilisant qu'un petit matériel non gênant ;
- c) aucun établissement qui, par le bruit pourrait nuire aux occupants de la résidence ou aux voisins, sans préjudice à ce qui est autorisé pour l'entité commerciale ;
- d) aucun moteur à l'intérieur des lots privés qui ne serait pas déparasité ;
- e) aucune pension de famille ;
- f) aucune réunion publique ou syndicale ;
- g) aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse ;
- h) aucun institut de culture physique, de gymnastique ou de massage (si ce n'est la kinésithérapie, sous les réserves indiquées ci-dessus) institut de beauté ou salon de coiffure, si ce n'est qu'avec l'accord préalable de l'assemblée générale.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

Remarque : les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif, l'assemblée générale ayant pouvoir d'interpréter la présente disposition comme dit ci-avant.

Article 5 : Jouissance des parties privatives :

1. Principe :

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses lots 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, leurs locataires, leurs personnels et autres occupants du complexe devront toujours habiter celui-ci honnêtement et en jouir de manière prudente et raisonnable.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

2. Distribution intérieure des lots :

Les propriétaires peuvent modifier, comme bon leur semble, et après avis d'un technicien de leur choix, la distribution intérieure de leurs propriétés privées en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.

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

3. Réunion et division des parties privatives :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis de réunir ou diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

4. Inaction d'un copropriétaire :

Si les propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétaires, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire, en défaut, aux réparations urgentes dans ses lots privés, après un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant trente jours.

Article 6 : Jouissance des parties communes :

Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes générales et spéciales, attachées à leurs biens privés d'une manière prudente et raisonnable et sous les précisions et réserves découlant de la loi, du présent règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.

Article 7 : Situation juridique des parties communes :

Les biens en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, 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 quotes-parts afférentes à chacun d'eux.

Article 8 : Modification aux choses communes :

Les travaux de modifications aux parties communes générales ou spéciales, même à l'intérieur des biens privés, ne peuvent être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés de ou des entités intéressées. Il est fait exception à cette règle pour les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le coût des travaux et les honoraires dudit architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter ces travaux aux choses communes.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 9 : Travaux d'agrément ou d'amélioration :

En ce qui concerne tous travaux entraînant un agrément ou une amélioration des parties communes générales ou spéciales, ils ne pourront être exécutés que moyennant procédure et aux conditions suivantes :

A la demande de copropriétaires possédant au moins deux-cinquièmes des quotes-parts en copropriété intéressée, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires convoquée extraordinairement, laquelle sera mise en possession de tous les éléments (rapports, plans, devis, soumissions, etc.) lui permettant de prendre décision en pleine connaissance de cause.

Toute décision sur cet objet ne pourra être valablement prise qu'à la majorité de deux-tiers des voix des copropriétaires intéressés présents ou représentés

Article 10 : Travaux d'agrément ou d'amélioration :

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui

installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

Article 11 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

Ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise soit à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties communes, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives et en outre s'il s'agit de l'architecture de la façade à rue, avec l'accord de l'architecte auteur des plans, ou à son défaut, d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les travaux de peinture aux façades (y compris les châssis, garde-corps et persiennes), devront donc être faits aux époques fixées par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés et sous la surveillance du syndic.

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

En cas d'inaction de la part de certains propriétaires, ceux-ci seront passibles, après un préavis d'un mois donné par lettre recommandée, envoyée par le syndic, d'une amende de 12,39 euro (montant fixé auparavant à 500 francs) par mois de retard, au profit du fonds de réserve.

Article 12 : Publicité :

La publicité et l'affichage sur le complexe et dans les communs ne sont autorisés que dans les limites ci-après stipulées :

a) le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé ;

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

- b) la publicité lumineuse ou/non est autorisée à l'intérieur des biens privatifs de l'entité commerciale. L'occupant d'un bien privatif de l'entité commerciale pourra apposer sur la partie de la façade afférente audit bien privatif, une publicité lumineuse ou non, relative à son activité professionnelle ; cette publicité ne pourra, en aucun cas être placée sans l'accord préalable du syndic ;
- c) les taxes et impositions auxquelles donneraient lieu les publicités, lumineuses ou non, ainsi que les assurances y relatives, seront à la charge exclusive de leurs utilisateurs ;
- d) tout occupant du complexe, exerçant une activité professionnelle autorisée aux termes du présent règlement de copropriété, pourra apposer à l'entrée de l'immeuble ou dans le hall à l'endroit qui sera désigné par le syndic, une plaque professionnelle d'un modèle uniforme ;
- e) il sera permis d'apposer sur la porte particulière de chaque appartement ou studio une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant des lieux ;
- f) chaque appartement ou studio disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où sont situés les lieux qu'il occupe.

Toute infraction aux dispositions du présent article sera aussitôt réprimée et le contrevenant sera passible d'une amende de 247,89 euro (montant fixé auparavant à 10 000 francs) au profit du fonds de réserve.

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 13 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES GALERIE EN ILE A LIEGE EN VINAVE D'ILE 16 / 20 ET RUE DU POT D'OR 15 / 17** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, Vinave d'Ile 16 / 20. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0850.234.395.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 3.84 et suivants s'appliquent à ces associations partielles.

Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

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

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30 du Code civil, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

3- Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

4- Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 3.92, § 6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6 du Code civil, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

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 disposé autrement dans les statuts ou dans un contrat, 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 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1^{er}, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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 prévue au paragraphe précédent.

CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de

l'utilité de ces accessoires. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité.

Section I : Charges communes générales et spéciales :

Article 14 : Définition :

Les charges communes sont, d'une manière générale les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes des assurances diverses des choses communes, de la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales, les frais de reconstruction des choses communes.

Elles sont divisées en charges communes générales et spéciales, selon qu'elles incombent à la copropriété générale ou à des entités particulières. Sauf exception, elles sont réparties entre les copropriétaires des biens privés, telles que déterminées à l'acte de base, proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété générale et/ou spéciale, ou de l'usage qui est fait des choses communes.

Article 15 : Enumération :

A titre exemplatif et non limitatif et sous réserve de ce qui est dit ci-avant et ci-après, sont rangées :

1. Parmi les charges communes générales à l'ensemble du complexe et réparties proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale :

- les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, aux réparations et au renouvellement des choses et parties communes générales ;
- les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic ;
- toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété générale ;
- les primes d'assurance intéressant l'ensemble de la copropriété ;
- tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes générales ;

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

- les charges inhérentes au personnel d'entretien éventuel, engagé pour l'ensemble du complexe.

2. Parmi les charges communes spéciales à l'entité commerciale :

- les frais de consommation d'eau et d'électricité propres aux parties communes de cette entité ;
- les frais de réparation, d'entretien et de remplacement éventuel des installations de ventilation et aérochauffage, et de tous les magasins ;
- les frais de réparation, d'entretien et de remplacement éventuel du groupe de refroidissement BALTIMORE ;
- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des toitures situées entre les deux entités résidentielles ;
- les frais et dépenses de l'escalator et du monte-charge, ainsi que des escaliers situés dans l'entité commerciale et à usage commun à cette dernière ;
- et, en général, tous les entretiens, réparations et remplacements éventuels des parties communes spéciales de l'entité en cause, telles qu'elles sont décrites à l'acte de base.

3. Parmi les charges communes spéciales à chaque entité résidentielle :

- a) les frais et dépenses relatifs à l'ascenseur et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement de la cabine, des portes palières, de la machinerie et du cabanon, le remplacement des câbles, patins de freins et fusibles, l'abonnement d'entretien et les frais de contrôle ;
- b) une partie éventuelle des frais de consommation (suivant décompte ou tout autre mode de calcul à établir par l'assemblée générale), d'entretien, de remplacement des appareillages ou accessoires concernant l'éclairage et l'éventuelle alimentation en eau des parties communes spéciales à l'entité ;
- c) les primes d'assurance concernant les parties communes (spécialement relatives à l'usage et au maniement de l'ascenseur), y compris assurance couvrant la responsabilité civile ;

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

- d) les frais afférents à l'utilisation, au nettoyage, à la réparation et au renouvellement des parties communes spéciales ;
- e) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs spéciaux éventuels ;
- f) tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes spéciales ;
- g) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété spéciale.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété spéciale ;

- h) les frais de chauffage à répartir comme il sera dit ci-dessous.

Et, en général, tous les entretiens, réparations et remplacements éventuels des parties communes spéciales de l'entité concernée, telles qu'elles sont décrites à l'acte de base.

Il est en outre expressément stipulé :

- a) que les biens de l'entité commerciale « Vinâve d'Ile » n'interviendront en rien dans les frais des ascenseurs qui sont à l'usage exclusif des propriétaires et occupants des appartements et studios des entités résidentielles, lesquels en supporteront, par conséquent, seuls, la charge ;
- b) que les appartements et studios de l'entité résidentielle « Vinâve d'Ile » n'interviendront en rien dans les frais du monte-charge et de l'escalator qui est à l'usage exclusif des propriétaires et occupants des magasins de l'entité commerciale, lesquels en supporteront, par conséquent, seuls, la charge ;
- c) que les frais et dépenses d'entretien, de nettoyage des entrées, halls, dégagements, cages d'escaliers, paliers et aires de circulation de chaque entité seront supportés par chacune des entités pour ce qui la concerne, sauf si ces frais étaient engendrés par un dommage provoqué par le fait qu'une chose commune desservant également les autres entités, comme par exemple, une rupture de canalisation principale.

Section II : Chauffage - Eau chaude - Fluides - Téléphone - Conciergerie - Emménagement/déménagement :

Article 16 : Chauffage central :

Chaque entité résidentielle sera desservie par une installation de chauffage central. Tous frais d'entretien au sens le plus large et toutes charges d'utilisation seront répartis en proportion des droits des propriétés desservies dans la copropriété de l'immeuble.

L'alimentation de chaque chaudière se ferait au gaz ; si à l'avenir, un autre combustible était utilisé, notamment les produits pétroliers, les modifications à intervenir (notamment l'installation de réservoirs) seraient à charge des propriétaires intéressés.

Les achats de combustibles sont faits par le syndic ainsi que les paiements en résultant.

a) Remarque concernant l'installation de chauffage en « Vinâve d'Ile » :

Il existe au niveau des installations de chauffage un compteur intégrateur qui détermine la quantité de calories consommée par l'aérochauffeur.

Le prix des calories ainsi consommées par certains magasins, sera calculé par un spécialiste en la matière, le montant sera ensuite réparti entre les magasins susmentionnés au prorata de leurs quotes-parts.

Le reste de tous les frais de chauffage (à l'exclusion de ce qui est estimé pour certains magasins) se répartira entre les copropriétaires de l'entité résidentielle « Vinâve d'Ile » comme suit (AG 1/04/2009) :

1. Trente pour cent seront répartis à titre de charges communes, pour couvrir les déperditions de calories ; déperditions tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières, du chauffage des parties communes de la conciergerie, etc.
2. Septante pour cent seront répartis entre les copropriétaires ou occupants bénéficiant du chauffage soit suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs individuels de chaleur.

b) Remarque concernant l'installation de chauffage côté « Pot d'Or » :

Celle-ci ne desservant aucun magasin, le coût du chauffage se répartira entre les copropriétaires de l'entité résidentielle Pot d'Or comme suit :

1. Vingt pour cent seront répartis à titre de charges communes, pour couvrir les déperditions de calories ; déperditions tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières, du chauffage des parties communes, de la conciergerie, etc.
2. Quatre-vingt pour cent seront répartis entre les copropriétaires ou occupants bénéficiant du chauffage soit suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs individuels de chaleur.

Même en cas d'absence, tout occupant d'un bien privé devra régler son installation de manière à assurer dans ses locaux une température de dix degrés au-dessus de zéro.

Il est interdit d'augmenter le nombre, l'emplacement ou la surface de chauffe des radiateurs sans l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, après avis des architectes ou du technicien en chauffage désigné par le syndic. Dans ce cas, le copropriétaire supportera la charge de cette surface de chauffe augmentée suivant le calcul que le syndic en fera, ainsi que les frais d'intervention du spécialiste que le syndic désignera.

Il est de même interdit de fermer complètement les radiateurs en période de chauffe.

Tous les frais de chauffage dès la mise à feu jusqu'à la mise en fonctionnement du système de comptage privatif, seront à la charge des copropriétaires, locataires ou occupants du complexe.

Article 17 : Installation de refroidissement à eau :

Sur la toiture de l'entité commerciale est prévue une installation de refroidissement à eau qui alimente un circuit prévu pour que les propriétaires ou locataires de certains locaux commerciaux puissent brancher un appareil, dont le coût de fonctionnement, d'entretien, et/ou de remplacement incombera aux occupants des locaux commerciaux qui l'utilisent, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes spéciales à l'entité commerciale.

Article 18 : Eau chaude :

L'eau chaude sera fournie toute l'année par l'installation de chauffage central et l'importance des consommations individuelles sera déterminée par le compteur de chaque bien desservi.

Le prix du mètre cube d'eau chaude consommé sera fixé annuellement par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, sur proposition du syndic basée sur les indications fournies par l'installateur ou toute autre compétence.

Les frais éventuels de relevé de contrôle et d'entretien des compteurs seront à charge des utilisateurs.

Article 19 : Eau - Électricité - Fluide :

Chaque propriété privative dispose de raccordements avec compteurs branchés sur les conduites principales d'eau et d'électricité. Les propriétaires et usagers paieront et supporteront donc, chacun en ce qui le concerne la location, l'entretien, la réparation et le remplacement des compteurs, les consommations y indiquées, ainsi que les frais auxquels ont donné lieu les raccordements.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout ou partie du complexe, la dépense qui en résulterait et l'entretien constitueraient des charges communes aux biens desservis ; les consommations seraient réglées par le syndic et réparties entre les usagers suivant leurs droits dans la copropriété ou suivant les indications de tous techniciens consultés ou encore suivant les données fournies par les décompteurs éventuels.

Article 20 : Téléphone :

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

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

Dans le cas où l'assemblée générale déciderait l'installation d'un appareil de type taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais, autres que les communications, feront partie

des charges communes, et seront supportés, par parts égales, par tous les propriétaires de lots privés.

Des tubages pour prises de téléphone de la Régie sont prévus aux endroits qui seront fixés de commun accord avec les propriétaires de lots et la Régie, de telle manière que chaque lot privé soit raccordable.

Article 21 : Charges de conciergerie :

Les frais de conciergerie sont répartis comme suit (AG 15/03/2001) :

- 2/5èmes à charge de l'entité commerciale ;
- 2/5èmes à charge de l'entité Vinave d'Ile ;
- 1/5ème à charge de l'entité Pot D'Or.

Les 3/5èmes à charge des entités résidentielles sont répartis sur base des quotes-parts.

La répartition des frais de conciergerie de l'entité commerciale s'effectue sur base des prestations effectuées pour cette entité (PV AG 10/03/1993).

Article 22 : Emménagements/déménagements des résidences En Ile et Pot d'Or :

Taxe emménagement/déménagement : 24,79 euro/emménagement/déménagement pour les inconvénients subis par l'immeuble.

Ce montant sera réclamé en frais privatifs lors de chaque clôture annuelle et sera versé au fonds de réserve (AG 10/03/1988).

Section III : Impôts - Augmentation des charges :

Article 23 : Répartition des charges d'impôts :

A moins que les impôts ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes générales et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans la copropriété générale.

Article 24 : Augmentation des charges :

Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait par son fait ou son utilisation les charges communes générales ou spéciales lui incombant normalement, l'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés ou à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute, aura le droit de déterminer, en dernier ressort, après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles.

Section IV : Réparations et travaux :

Article 25 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

Article 26 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

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

Sont assimilés à des actes conservatoires 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.

Article 27 : Autres réparations ou travaux :

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue

des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article 28 : Respect des contrats :

Les copropriétaires seront tenus de respecter tous les contrats de fourniture, d'entretien, etc.

Article 29 : Servitudes relatives aux travaux :

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

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 averti vingt-quatre heures d'avance.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juillet au premier septembre.

Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété, pour laquelle les travaux sont effectués.

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 les mesures d'intérêt commun et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment ou intempestivement les locataires ou autres occupants.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

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

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

De même, les copropriétaires, locataires ou autres occupants, doivent donner libre accès aux locaux de leur lot privé, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes et aux choses privatives appartenant à d'autres lots privés, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Les copropriétaires, locataires ou autres occupants devront supporter sans indemnité, tous les travaux de réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, de même que certains travaux de finition, d'améliorations et d'embellissement même si lesdits travaux ou réparations entraînent une interruption momentanée dans les services communs. Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux, et les matériaux à mettre en œuvre, pourront, pendant toute la période, être transportés dans les parties communes du complexe.

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.

Section V : Recettes communes :

Article 30 : Recettes communes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété générale ou d'une copropriété spéciale à raison des parties communes, elles seront attribuées aux copropriétaires intéressés proportionnellement à leurs droits dans la copropriété concernée.

Section VI : Cession d'un lot :

Article 31 : Cession d'un lot :

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

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, 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 visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe b) du présent article ;

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 et des montants en jeu ;

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 copropriétaire sortant avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire :

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe a) du présent article :

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 avant 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 le contrat sous signature privée 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 copropriétaire entrant.

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 :

Sauf clause contraire 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 peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant 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 du contrat et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la 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 ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

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

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, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

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 résultants 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 sortant.

e) Arriérés de charges :

Lors de la passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1^{er} à 3 du Code civil. 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 copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avisera le syndic par envoi recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Section VII : Comptabilité :

Article 32 : Comptabilité :

a) Fonds de roulement - Fonds de réserve :

1. Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il est 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 proportionnellement aux dépenses de chacun, sur base des charges de l'exercice écoulé (AG 10/03/1988).

Système d'appel de fonds : 3 appels de 4 mois (AG 26/03/1997).

Les appels de fonds sont envoyés aux copropriétaires quinze jours avant l'échéance ; ces appels de fonds doivent être payés au plus tard quinze jours après l'échéance, soit un délai total de 1 mois.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

Tout retardataire se verra appliquer une amende forfaitaire de 12,39 euros (montant fixé auparavant à 500 francs) pour récupération de frais de bureau, et un intérêt de 20% l'an, celui-ci étant comptabilisé en fonds de réserve pour la copropriété (AG 07/05/1982).

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif.

2. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant normalement à un propriétaire (et non à un locataire) comme : peintures extérieures des façades, remplacement des chaudières de la chaufferie, réparation au gros-œuvre ou aux toitures, renouvellement des cabines ou des machineries d'ascenseur, d'escalator ou de monte-charge, etc.

3. Ces fonds doivent être 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.

b) Mesures de contrainte :

1. A défaut par les copropriétaires et/ou occupants de verser la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes, du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste, le syndic dispose de moyens de contrainte repris au 2. ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation de l'assemblée générale.

Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

2. Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a. à assigner le défaillant en paiement des sommes dues ;

b. à obtenir du juge, si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux soit donné en location, une autorisation, au nom de l'association des copropriétaires, de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 3.94 du Code civil, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires ; le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic ;

c. à réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété, sous réserve de restitution après exécution de ses obligations par le défaillant.

3. A titre de pénalité complémentaire, les copropriétaires et/ou occupants défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais et honoraires d'avocats, huissiers de justice, experts et autres, exposés par elle, ou le syndic, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

4. Par la signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ses fonctions pour poursuivre en justice l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants, depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, traiter, transiger, compromettre et faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à la sauvegarde des droits des copropriétaires.

c) Solidarité :

Il est précisé, pour autant que de besoin, que tous les frais et charges imputables à un propriétaire en vertu du présent chapitre seront payés et supportés par l'occupant des lieux (locataire ou autre) si le propriétaire n'occupe pas lui-même son bien privatif.

En cas de défaillance de l'occupant (locataire ou autre) le propriétaire des lieux sera solidairement tenu au paiement de toutes les sommes dues par ledit occupant en vertu du présent chapitre.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

Il est en outre précisé que les règles édictées par les alinéas un et deux du présent article s'appliquent à la constitution des caisses communes (article 32 a) 1.) mais non à la constitution du fonds de réserve (article 32 a) 2.).

d) Relevé de comptes :

Le syndic tient la comptabilité générale du complexe et la comptabilité de chaque entité.

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

Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception ; à défaut de règlement dans le délai imparti, le compte sera majoré, à titre d'indemnité d'inexécution, d'un pour cent net de tous impôts et taxes par quinzaine de retard, à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

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

Le commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes, désigné par l'assemblée générale, a mandat de vérifier les comptes de l'association des copropriétaires avec les pièces justificatives, il en fera rapport à l'assemblée générale de sa mission, en faisant ses propositions.

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

Article 33 : Indivision - Usufruit :

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

Article 34 : Rapports avec les locataires :

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

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

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

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. Ceux-ci veilleront donc à inclure dans toutes conventions relatives à l'occupation de leur lot, les clauses utiles pour éviter les inconvénients et préjudices pour eux d'un défaut de paiement des charges par l'occupant.

Les propriétaires auront en outre à prévoir, dans ces conditions l'exécution de l'article 32 b) qui précède, en stipulant la délégation de loyers de l'occupant au syndic, au profit de la copropriété intéressée et à concurrence des sommes dues pour charges avec tous accessoires, cette délégation emportant libération de l'occupant vis-à-vis de son propriétaire de toutes sommes quittancées par le syndic.

Article 35 : Bonification d'intérêt et indemnité au syndic :

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire personnellement des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire et/ou occupant en défaut de remplir ses obligations, il aura droit à charge de celui-ci, à des intérêts au taux de treize pour cent, outre toutes majorations à titre d'indemnité à fixer par l'assemblée générale, en sus du remboursement du principal.

CHAPITRE V : DE LA RESPONSABILITÉ EN GÉNÉRAL - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION :

Article 36 : 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 quotes-parts que chacun possède dans la propriété générale ou spéciale intéressée, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par les assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire à cet effet, 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 sur le propriétaire et/ou ses ayants droits, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur serait demandé, pour la conclusion des polices d'assurance et de signer les documents nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit, et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices d'assurances.

Article 37 : Des risques et de leur couverture :

Ces risques sont couverts par les soins du syndic agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par un seul et même contrat.

Les risques à couvrir seront :

- l'incendie, avec risque, accessoires : foudre, explosions, tempête, bris de glaces, dégâts des eaux, recours des voisins, etc. ;
- la responsabilité civile du fait de l'immeuble, et notamment des ascenseurs, escalator, monte-charge, enseignes et panneaux ;
- les accidents du travail et autres, afin de couvrir les obligations de la communauté en matière d'accidents pouvant survenir au personnel occupé à compte commun dans le complexe, ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber aux copropriétaires et/ou occupants (locataire ou autres), du complexe en raison de fautes ou d'imprudences commises par le susdit personnel dans les limites de ses fonctions.

L'énumération des risques à couvrir selon le présent article est purement exemplative et non limitative.

Dans la mesure où l'indexation est possible, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

Article 38 : Surprime :

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires et/ou occupants, ou du chef du personnel qu'il utilise pour son compte propre, ou, plus généralement, pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires et/ou occupants, ladite surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 39 : Responsabilité locative :

Chaque occupant devra faire assurer sa responsabilité locative auprès d'une compagnie établie en Belgique, et présentant toutes les garanties voulues, par l'intermédiaire de son courtier ou agent habituel, ou du syndic du complexe. Il devra justifier de cette assurance et du paiement des primes à toute demande du syndic et/ou du copropriétaire concerné.

Article 40 : Cas d'un sinistre :

En cas de sinistre, les indemnités allouées, en vertu de la police seront encaissées selon les décisions du syndic et seront déposées en banque, ou ailleurs, dans les conditions déterminées par ledit syndic, mais en tout cas en un compte rubriqué au profit de l'entité concernée.

A cet effet, il appartiendra au syndic et/ou copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement, ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il leur appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 41 : De l'utilisation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE EN ILE

a) Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction d'une entité, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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 l'entité intéressée, lesquels copropriétaires s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, les intérêts au taux annuel de neuf 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 est acquis aux copropriétaires concernés en proportion de leurs parts dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction d'une entité, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction totale de l'immeuble ou sa démolition.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires concernés 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 de neuf pour cent l'an 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.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires concernés en ait décidé à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, en seront avisés par lettre recommandée, par les soins du syndic et seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la participation leur revenant dans l'indemnité.

Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'assemblée. Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic.

Les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, auront cependant la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée au syndic dans les huit jours du dépôt à la poste de la lettre recommandée les informant de la décision de reconstruction prise par l'assemblée générale des copropriétaires.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire, il leur sera retenu du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction de l'immeuble, pour céder leurs droits dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

Les deux experts nommés seront tenus de prendre décision quant à l'adjonction d'un tiers expert dans le mois de leur désignation. En cas de désaccord entre eux sur le choix d'un tiers expert, ce dernier sera nommé par le tribunal comme dit à l'alinéa précédent.

Le prix sera payé comptant.

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. 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 éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 42 : 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 par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision de telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant

ensemble au moins la moitié des voix dans la copropriété générale ou dans la copropriété spéciale concernée.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites à l'article 41 sub b) seront également applicables.

Article 43 : Charges des assurances :

Toutes les primes des polices d'assurances dont question ci-dessus qui sont souscrites pour le compte de la communauté, doivent être considérées comme charges communes générales ou spéciales, selon qu'elles couvrent tout l'ensemble immobilier ou sont établies, suivant la nature de ces assurances, séparément pour chaque entité.

Article 44 : Des assurances complémentaires :

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendrait 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 les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 45 : Actions 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 3.86, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, 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, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

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.

Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1^{er}, 2^o, h) du Code civil, et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa

conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

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

Tout copropriétaire peut 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.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

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.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5 de l'article 3.92 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, 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.

Sauf dans le cas visé au paragraphe 9, alinéa 5 de l'article 3.92 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre tous les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement 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 demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou 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.

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1^{er}, alinéa 6 de l'article 3.92 du Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

c) Par un occupant :

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive 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 deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 3.93, § 5, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS GENERALES :

Le présent règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèdent ou posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans ledit complexe.

Une copie complète en sera remise à tous les copropriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayants cause.

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance portant sur une partie du complexe, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils s'y soumettent entièrement par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie du complexe.

Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Liège, en la « **GALERIE EN ILE** ». A défaut, de cette mention, le domicile sera, de plein droit élu en ladite « **GALERIE EN ILE** ».

CHAPITRE VIII : LANGUE :

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une 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.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE IX : RENVOI AU CODE CIVIL :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

CHAPITRE X : OPPOSABILITE :

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. 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 personnel ou réel de son lot.