



Le 18/09/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE LES FRANCHISES »

Située à 4000 Liège, place des Franchises 9

Numéro d'entreprise : 0887.529.412

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA « RESIDENCE LES FRANCHISES »

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

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 28 février 1995 de Me **Jacques RANDAXHE**, Notaire à la résidence de Fléron, enregistré à Fléron, le 6 mars 1995, 23 rôle(s), sans renvoi(s), organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **LES FRANCHISES** » ;

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

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

Qu'il est précisé à l'acte du 28 février 1995 dont question ci-avant :

ONT COMPARU

1) Madame Michèle Francine Emilie Marie Ghislaine AERTS, sans profession, née à Etterbeek, le vingt-quatre juin mil neuf cent quarante, épouse séparée contractuellement de biens de monsieur Paul Julien Georges Marie Ghislain de SPIRLET, licencié en sciences économiques, né à Liège, le treize juillet mil neuf cent trente-deux, demeurant à Overijse, Hindelaan, 5.

2) Monsieur Gaëtan Jean Antoine Marie Ghislain de SPIRLET, sans profession, né à Liège, le dix-sept octobre mil neuf cent soixante et un, célibataire, demeurant à Overijse, Hindelaan, 5.

3) Madame Ariane Yvonne Pierrette Marie Ghislaine de SPIRLET, secrétaire à l'Union Européenne, née à Liège, le vingt et un décembre mil neuf cent soixante-deux, épouse de monsieur Michel de SCHIETERE de LOPHEM demeurant à Bruxelles, avenue Slegers, 111/2.

4) Mademoiselle Nadine Roseline Jacqueline Marie Ghislaine de SPIRLET, sans profession, née à Liège, le dix novembre mil neuf cent soixante-cinq, célibataire, demeurant à Overijse Hindelaan, 5.

Les comparants sub 2 à 4 étant ici représentés par la comparante sub 1 en vertu d'un acte reçu par Me Eric LEVIE, notaire à Schaerbeek, substituant Me Yves DECHAMPS, notaire à Schaerbeek, le vingt et un février mil neuf cent nonante-cinq, dont une expédition conforme demeurera ci-annexée.

Ci-après dénommés « le comparant ».

I. Exposé préliminaire :

Le comparant nous déclare :

1) Qu'il est propriétaire du bien suivant :

Ville de Liège - 14^{ème} division - Liège :

Un immeuble de commerce et d'habitation sis place des Franchises, 9, cadastré section C n° 230 W 23 pour une contenance de cent cinquante-cinq mètres carrés.

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

Pour l'avoir recueilli dans la succession de madame Antoine Valérie Emilie Ghislaine HUWART, veuve de monsieur Pierre Auguste Louis AERTS, de Lincé-Sprimont, décédée à Sprimont, le vingt-huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-six, savoir, madame Michèle AERTS, à concurrence de quatre huitièmes en pleine propriété, monsieur Gaëtan de SPIRLET, à concurrence de deux huitièmes en pleine propriété, madame Ariane de SPIRLET, à concurrence d'un huitième en pleine propriété et mademoiselle Nadine de SPIRLET, à concurrence d'un huitième en pleine propriété, aux termes d'un testament olographe déposé au rang des minutes de Me Pierre DETIENNE, notaire à Liège, le onze février mil neuf cent quatre-vingt-sept.

Madame Antoinette HUWART en était propriétaire en propre pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Me Pierre WATELET, notaire à Liège, le huit mai mil neuf cent soixante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-sept mai mil neuf cent soixante-trois, volume 1319, numéro 36.

2) Qu'en vue de la division horizontale de l'immeuble et de sa soumission aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil, le comparant a fait dresser les plans de l'immeuble par les architectes HALLEUX et PARTNER, boulevard de Froidmont, 38, à Liège.

TITRE I : ACTE DE BASE

Exposé :

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété de cet immeuble.

I. Division de l'immeuble. Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

Le comparant déclare vouloir placer l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- de première part, en parties privatives qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- de deuxième part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

Elles seront divisées en mille/millièmes et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, une quote-part dans les parties communes générales, en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible : le bien privatif avec comme accessoire indispensable la fraction lui afférente dans les parties communes générales.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi des quotes-parts des parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Les acquéreurs de lots, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 3.93 du Code civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

II. Statuts et règlement d'ordre intérieur : Notions générales :

1. Statuts :

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

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

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

a) Acte de base :

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. Dans l'hypothèse d'une modification de la fixation de ces quotes-parts, elles devront être déterminées en tenant compte de leurs valeurs respectives fixées en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

b) Règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété doit comprendre :

1. la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. 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 ;
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 ;

2. Règlement d'ordre intérieur :

Le règlement d'ordre intérieur concerne, quant à lui, les règles de fonctionnement de la copropriété, la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie commune.

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.

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

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.

Ce règlement n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

III. Plans - Annexes :

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposé au rang de nos minutes les plans dressés par les architectes HALLEUX et PARTNER, boulevard de Froidmont, 38, à Liège.

Ces documents forment avec le présent acte de base et le règlement de copropriété les statuts de l'ensemble immobilier ainsi juridiquement créé ; ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonctions des autres.

A ces statuts viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

En conséquence, ces plans demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « *ne varietur* » par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par nous, notaire. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

Le comparant nous a encore remis pour demeurer annexé au présent acte un plan dressé par l'architecte Paul JACQUES, enregistré à Liège III, le vingt août mil neuf cent soixante-quatre, volume 11, folio 40, case 104, et intitulé « Relevé de Mitoyenneté du mur séparant les immeubles n° 7 et n° 9 place des Franchises à Liège ».

IV. Rappel de stipulations antérieures :

Le comparant déclare qu'aux termes d'une convention sous seing privé en date du dix-neuf janvier mil neuf cent soixante-cinq, madame AERTS-HUWART, prénommée, a donné à bail à la ville de Liège un local pour l'installation d'un poste de transformation du réseau général de distribution de l'énergie électrique. Ce local est dénommé « cave Electrabel » aux plans ci-annexés.

Cette convention règle les droits et obligations des parties quant à l'occupation, l'entretien et l'accès de ce local.

Par le seul fait de la signature de leur acte authentique d'acquisition, les acquéreurs de lot privé, qui seront censés avoir une parfaite connaissance de ladite convention, seront subrogés purement et simplement dans les droits et obligations du vendeur quant à ce.

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

La division de l'immeuble en lots privés distincts et sa soumission au régime des articles 3.78 à 3.100 du Code civil amènent nécessairement la naissance de rapports d'interdépendance entre les lots privés et entre ceux-ci et les parties communes. Ces rapports d'interdépendance constituent des situations de fait qui, par la division effective de l'ensemble en propriétés privées distinctes, seront constitutives de servitudes, lorsque ces lots appartiendront à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que le fonds dominant et le fonds servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

-des servitudes de vue, de jour ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété ou vice versa ;

-de l'existence et du passage, à travers des propriétés privées ou des parties communes, de canalisations et conduits de toute nature (cheminée, égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution et autres), de gaines de ventilations et autres, même à usage privatif ;

-de l'existence de toutes tuyauteries et notamment des chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, chambres de visites, etc. ;

-et, en général, de l'existence dans les propriétés privées et dans les parties communes de tous appareillages communs ou privés au sens le plus large ainsi que toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

VI. Modifications éventuelles à l'acte de base :

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de :

1) transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés ;

2) déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des lots privés ;

3) réunir deux ou plusieurs lots privés ;

4) clôturer ou de murer certaines parties privées qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

Toutefois, ces modifications ne pourront changer ni le montant total des millièmes des parties communes générales, ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privées. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de modifier la valeur d'un ou plusieurs lots, l'accord éventuellement unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir au comparant.

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions qui précèdent.

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il ne doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du Conservateur des hypothèques compétents (actuellement dénommé Administration générale de la documentation patrimoniale).

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

VII. Renonciation à l'accession :

Chaque vente de lot privé emportera ipso facto renonciation par le comparant au profit de l'acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotes-parts du sol, et d'autre part renonciation par l'acquéreur au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas à son lot privatif avec les quotes-parts y afférentes dans les parties communes de l'immeuble.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer à la division de l'immeuble en lots privés sa base légale et de confirmer les droits de chaque acquéreur à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 3.78 à 3.100 du Code civil et des dispositions du présent acte.

VIII. Division de l'immeuble en parties communes et privatives :

L'immeuble comporte des parties communes générales dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des actes et contrats de vente, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Il comporte en outre des parties privatives dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties communes générales sont divisées en mille/millièmes répartis entre les diverses propriétés privatives, en proportion de leur valeur respective.

IX. Description de l'immeuble :

La description ci-après est faite sur la base des plans ci-joints.

Outre la totalité du terrain qui est partie commune, l'immeuble comprend :

Au sous-sol :

1. Des parties communes :

Un palier, une cage d'escaliers, la cage d'ascenseur, un dégagement avec les compteurs électriques, une buanderie, un local « poubelles » avec le conduit vide-poubelle, un local pour les compteurs à gaz et à eau, un dégagement avec trappe d'accès aux caves et un local dénommé « cave Electrabel » avec sa porte.

Les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution jusqu'aux compteurs privés ; le raccordement aux égouts publics ainsi que toutes les canalisations de chutes d'eaux pluviales des différentes toitures, avec sterfputs, chambres de visite, disconnecteur, trop-plein et autres accessoires ; toutes les canalisations de chutes d'eaux usées et résiduaires avec accessoires ; les gaines, ventilations, autres conduits et appareillages éventuels à l'usage commun général.

L'équipement électrique de la cave « Electrabel » appartient à la société Electrabel et ne sera donc pas compris dans les ventes de lots privés.

2. Des parties privatives :

Cinq caves avec leur porte intérieure.

Ces caves n'ont pas de quotes-parts propres de copropriété. Chacune d'elle fait partie de l'appartement auquel elle est destinée à être rattachée, à savoir :

- la cave 1 : à l'appartement du premier étage ;
- la cave 2 : à l'appartement du deuxième étage ;
- les deux caves 3 : à l'appartement du troisième étage ;
- la cave 4 : à l'appartement du quatrième étage.

Au rez-de-chaussée :

1. Des parties communes :

Le sas et la porte d'entrée, le hall d'entrée avec sa porte, le dégagement pour les vélos avec sa porte, la cage d'escaliers et la cage d'ascenseur.

2. Des parties privatives :

Une surface commerciale, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un magasin avec sa porte d'entrée indépendante, son sas d'entrée avec sa porte et ses vitrines, deux bureaux, une cour et un local sanitaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent soixante/millièmes indivis des parties communes de l'immeuble.

La porte de communication entre le magasin et le hall d'entrée, telle que figurée aux plans ci-annexés, devra être murée, aux frais et risques de l'acquéreur du rez-de-chaussée commercial, avant toute exploitation d'un commerce.

Les étages 1 à 4 :

1. Des parties communes :

Un palier, une cage d'escaliers et une cage d'ascenseur.

2. Des parties privatives :

Un appartement de trois chambres à coucher, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine, un séjour, un hall de nuit avec armoires placards, trois chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet, un débarras avec l'installation de chauffage individuel, une terrasse en façade arrière et une cave en sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent dix/millièmes indivis des parties communes de l'immeuble.

X. Mode de calcul des quotes-parts de copropriété :

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées au point ci-avant en fonction de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il conviendra de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessous ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1er, alinéa du Code civil.

Toutefois :

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

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

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

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

XI. Parties communes - Parties privatives :

1) Parties communes :

En conformité de l'article 3.84, alinéa 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.

Sont réputées parties communes générales à l'immeuble :

- 1) outre le terrain d'assiette à l'exception de la cour ;
- 2) les raccordements aux égouts publics, les chambres de visite, disconnecteur, citerne, puits perdu, trop-plein et autres accessoires ;
- 3) les fondations de l'immeuble, son ossature, les façades, poutres hourdis et voûtes, les murs de refend, les murs de pignons construits en mitoyenneté, à l'exclusion des murs d'enceinte de la cour privative, la mitoyenneté de tous les murs séparatifs de parties communes générales d'avec les lots privés ;
- 4) les revêtements et enduits des murs, plafonds et sols des parties communes générales ;
- 5) la toiture avec son ossature, son isolation et sa couverture, les corniches et gouttières, les seuils de fenêtres, de portes et de portes-fenêtres ;
- 6) toutes les canalisations principales de décharges, chutes, descentes d'eaux pluviales, usées ou résiduaires et tous conduits à l'usage commun des occupants de l'immeuble, avec leurs gaines et accessoires y compris les accès ; font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privé mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privé desservi;
- 7) les cheminées, cheminées d'aération et gaines de toute nature ;

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

8) l'équipement électrique desservant par exemple l'entrée, les halls et paliers, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, le dégagement et ses compteurs électriques en sous-sol, le local destiné aux compteurs de gaz et d'eau, le local « poubelles », le local sous le sas d'entrée, etc.;

9) le hall d'entrée, le dégagement en sous-sol, les escaliers et leurs accessoires, tels que la cage, la rampe et les balustrades ;

10) L'ascenseur avec sa cage, sa cabine et sa machinerie ;

11) Et en général, tous les ouvrages, équipements et appareillages à l'usage commun des occupants de l'immeuble.

2) Définition des parties privatives :

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du bien privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres, les châssis, les volets et persiennes, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des biens privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bain, etc.), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du bien privatif et qui sert à son usage exclusif ainsi que tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, telles que les conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de télédistribution, etc.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE :

CHAPITRE I : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 1 : Destination des lots :

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage d'habitation.

L'exercice de profession libérale dans la partie réservée à l'habitation doit faire l'objet, outre d'une autorisation éventuelle des autorités administratives compétentes, d'une autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

La contravention à cette obligation sera passible, dès sa constatation par le syndic, d'une amende de 495.78€ (montant fixé auparavant à vingt mille francs) au profit du fonds de réserve, assortie d'une astreinte de 49.58€ (montant fixé auparavant à deux mille francs) par jour, sans préjudice à toutes autres sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs.

D'une manière générale, il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble, y compris au rez-de-chaussée commercial :

- 1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode et immoral ;
- 2) aucun établissement industriel ou atelier ;
- 3) aucun établissement qui, par le bruit ou l'odeur pourrait nuire aux occupants du complexe ou aux voisins ;
- 4) aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés ;

- 5) aucune réunion publique ou syndicale ;
- 6) aucun débit de boissons, restaurant, snack, etc. ;
- 7) aucun établissement bruyant, tels que dancing, night-club, bowling, etc. ;
- 8) aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat ;
- 9) aucun professorat de chants, d'instruments de musique ou de danse.

Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif, le conseil de copropriété, ou à son défaut l'assemblée générale ayant pouvoir d'interpréter la présente disposition.

Article 2 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble :

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.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée aux présents statuts. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, la fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quote-part leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la ou les fractions des parties qui en dépendent comme accessoire inséparable.

Article 3 : De la jouissance des parties privatives :

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

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

Les propriétaires de lots privés, leurs locataires, leur personnel et autres occupants devront toujours occuper et fréquenter les lieux honnêtement et en jouir de manière prudente et raisonnable.

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.

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.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte aux choses communes, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Sont incompatibles avec ces principes, notamment le fait pour un propriétaire de lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs ; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires des appartements doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

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

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux privés, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. La surveillance des travaux devra être confiée à un architecte, autorisé à exercer cette profession en Belgique.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs lots privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 9 ci-après, relatives aux transformations.

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

Les propriétaires pourront établir des persiennes et autres dispositifs intérieurs de protection, selon le modèle qui sera éventuellement prescrit par l'assemblée générale ; sauf le droit pour le premier acquéreur du rez-de-chaussée commercial de garnir ses vitrines de persiennes intérieures du modèle choisi par lui, mais de teinte uniforme.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 4 : Des limites de la jouissance des parties privatives :

Harmonie :

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 pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Location :

Les copropriétaires pourront donner leur propriété privative en location ; ils seront seuls responsables de leurs locataires ainsi que de tout occupant éventuel. Ils ont seuls le droit de vote inhérent à leur qualité de copropriétaires, sans pouvoir céder ce droit à leurs locataires ou occupants à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

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

Caves :

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

Les caves ne peuvent être vendues ou cédées qu'avec les appartements privatifs auxquels elles sont rattachées. Elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à transcription.

Article 5 : Transformations :

Les travaux de modifications aux choses communes à l'immeuble ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. 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.

Les honoraires dus aux architecte, ingénieur ou technicien désignés par l'assemblée générale sont à charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En conformité de l'article 3.88 1° d), aucune modification ne pourra être apportée, sans la même décision, aux parties privatives qui doivent être entretenues comme des parties communes pour des raisons de style et d'harmonie de la résidence.

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 6 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

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

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

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.

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

Article 7 : Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE DE LA PLACE DES FRANCHISES A LIEGE PLACE DES FRANCHISES 9** ». Elle a son siège dans l'immeuble à 4000 Liège, Place des Franchises 9. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0887.529.412.

Article 8 : 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.

Article 9 : Dissolution - Liquidation :

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

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

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

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

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

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

Toutes les pièces émanant d'une association 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.

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

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.

Article 10 : 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 et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, etc. à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antenne, tableaux, objets décorant les parties communes, 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, définis à l'article 26 du présent règlement.

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.

Article 11 : Solidarité divisé 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.

CHAPITRE III : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

Conformément à l'article 3.81 du Code civil, 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.

Article 12 : Frais communs :

Les charges sont divisées en :

- 1) charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot ;
- 2) charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune.

Sont notamment considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance ;
- c) les frais d'achat et d'entretien du matériel et mobilier commun ;
- d) les frais de consommation, de réparation et d'entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- e) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- f) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute ;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Les quotes-parts sont, sauf stipulations contraires des statuts, proportionnelles aux quotes-parts de chacun dans les parties communes, et ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont notamment considérées comme charges communes particulières :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes pouvant être utilisées seulement par les propriétaires des appartements, tels que portes et hall d'entrée, seuil de l'entrée, cage d'escaliers, dégagement des caves, local « poubelles », local avec trappe d'accès aux caves, buanderie, local « compteurs gaz » ;

b) les frais de consommation, de réparation, de remplacement et d'entretien des installations et équipements communs pouvant être utilisés seulement par les propriétaires des appartements, tels que l'ouvre-porte automatique, le système de parlophonie, l'éclairage des parties communes, le paillason d'entrée, etc. ;

c) les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur qui seront supportées seulement par les propriétaires des appartements ;

d) les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les ustensiles et les fournitures pour l'entretien des parties communes, les frais d'éclairage et de chauffage des parties communes, les frais de consommation d'électricité pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de l'ascenseur et les réparations y afférentes.

Ces charges sont établies en proportion de l'utilité pour chaque lot privatif des biens et services communs.

En conséquence, elles seront supportées à concurrence d'un/quart par chaque propriétaire d'appartement.

Article 13 : Répartition des frais de l'ascenseur :

L'ascenseur desservant l'immeuble est considéré comme partie commune.

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

Il en résulte que tous les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation ou de renouvellement de l'ascenseur et de ses accessoires, seront supportés par les propriétaires d'appartements, à concurrence d'un/quart chacun, au titre de charges communes particulières.

Le mode de répartition desdites charges ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 14 : Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité :

1) Chauffage :

Chaque lot privatif dispose d'une installation de chauffage individuelle.

2) Eau :

La conduite principale d'adduction d'eau est munie d'un compteur, dont la location, l'entretien, la réparation et le remplacement incomberont à la copropriété au titre de charges communes.

Chaque propriétaire fera installer, à ses frais, risques et périls, avant le trente septembre mil neuf cent nonante-cinq, un décompteur d'eau sur la canalisation alimentant son lot privatif ; à l'exception du propriétaire du rez-de-chaussée commercial dont la canalisation adductive est déjà pourvue d'un décompteur.

Le décompteur desservant le rez-de-chaussée commercial sera maintenu, à titre de servitude, au sous-sol de l'immeuble.

Le propriétaire du rez-de-chaussée commercial pourra avoir accès une fois l'an au moins, lors du relevé des compteurs, ainsi qu'en cas d'urgence ou de nécessité, au décompteur desservant son lot. Sauf cas d'urgence absolue, il se fera accompagner du syndic de l'immeuble ; les clés nécessaires à l'accès aux caves seront remises au propriétaire du rez-de-chaussée commercial afin de lui permettre de prendre toute mesure en cas d'urgence.

Dans le mois de la signature de son acte authentique d'acquisition, le propriétaire du rez-de-chaussée fera installer, à ses frais et risques, une vanne générale d'arrêt pour couper, en cas de besoin, l'alimentation en eau de son bien privatif.

3) Electricité :

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

L'immeuble est pourvu d'un compteur pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs constitueront une charge commune et seront supportées à concurrence d'un quart par les copropriétaires des appartements.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur individuel.

Le compteur électrique desservant le rez-de-chaussée commercial sera maintenu, à titre de servitude, au sous-sol de l'immeuble.

Le propriétaire du rez-de-chaussée commercial pourra avoir accès une fois l'an au moins, lors du relevé des compteurs, ainsi qu'en cas d'urgence ou de nécessité, au compteur électrique desservant son lot. Sauf cas d'urgence absolue, il se fera accompagner du syndic de l'immeuble ; les clés nécessaires à l'accès aux caves seront remises au propriétaire du rez-de-chaussée commercial afin de lui permettre de prendre toute mesure en cas d'urgence.

Article 15 : Consommations individuelles :

Les consommations individuelles de gaz, d'électricité et tous frais relatifs à ces services seront payés et supportés par chaque propriétaire, sur base des indications fournies par les compteurs individuels.

Les consommations individuelles d'eau et tous frais relatifs à ce service seront payés et supportés par chaque propriétaire.

La facture de consommation d'eau de l'ensemble du complexe sera acquittée par le syndic.

Dès réception de la facture de la société distributrice, le syndic en répartira le montant entre tous les copropriétaires de la manière suivante :

- après l'installation des décompteurs individuels : suivant les indications qui seront fournies par ces décompteurs. Le solde de la facture, après déduction des montants incombant à chaque lot privatif, représentera le coût de la consommation d'eau de la copropriété et sera acquitté par tous les propriétaires d'appartements au titre de charge commune particulière.

- avant l'installation des décompteurs individuels : le solde de la facture, après déduction du montant incombant au propriétaire du rez-de-chaussée commercial, déterminé sur base des

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

indications fournies par son décompte individuel, sera réparti entre les autres propriétaires sur base du nombre d'occupants de chaque appartement.

Pour permettre le calcul de la consommation d'eau, un relevé des compteurs et décompteurs sera établi par le syndic avant la mise en service des nouveaux décompteurs individuels.

Article 16 : Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ils seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 17 : Responsabilité civile :

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 18 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

Dans le cas où, par son fait personnel, un copropriétaire ou son locataire ou occupant provoquait une augmentation des charges communes, il devrait supporter seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale 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.

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

Article 19 : Recettes au profit des parties communes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 20 : Modification de la répartition des charges :

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

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir dans le mois de celle-ci un nouveau décompte pour la prochaine assemblée ; sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

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

Article 21 : 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

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

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 ;

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

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

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

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.

Article 22 : 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 en proportion des quotes-parts dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

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.

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.

Article 23 : Paiement des charges communes :

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

Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception. A défaut de règlement dans le délai imparti, sans préjudice à son exigibilité, le compte sera majoré à titre

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

d'indemnité d'inexécution fondée sur l'article 1152 du Code civil, d'un montant égal à cinquante centimes pour cent par quinzaine de retard, au profit de la caisse commune ; chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

En outre, toutes sommes impayées, après une mise en demeure par lettre recommandée adressée par le syndic au défaillant et restée sans suite pendant quinze jours, seront passibles de plein droit au profit de la copropriété intéressée, d'une indemnité conformément à l'article 1152 du Code civil fixée forfaitairement à dix pour cent (10 %) du montant dû, et ce sans préjudice à l'exigibilité immédiate de celui-ci et à tous autres dommages et intérêts. Enfin, à titre de pénalité complémentaire, le défaillant sera redevable envers la copropriété intéressée d'une somme équivalente aux frais et honoraires d'avocats, d'huissiers, experts et autres exposés par elle ou le syndic.

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

Les charges communes seront donc payées annuellement suivant le décompte établi par le syndic, sous déduction des provisions trimestrielles versées au compte de la copropriété par chaque propriétaire, sur appel du syndic, comme dit ci-avant.

Article 24 : Recouvrement des charges communes :

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

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

Par la 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,

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

transiger, compromettre et faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à la sauvegarde des droits des copropriétaires.

Le syndic, dans le cadre des mesures extrajudiciaires qu'il pourra prendre, est notamment autorisé :

a) 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 ou occupant, en application des présentes dispositions ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance ;

b) 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.

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

Article 25 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires, tenus par le syndic, sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

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.

CHAPITRE IV : TRAVAUX ET REPARATIONS :

Article 26 : Généralités :

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

Article 27 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 28 : 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 29 : 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 30 : Servitudes relatives aux travaux :

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent de même donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etc., exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

De manière à permettre cet accès, si la chose est nécessaire, chaque propriétaire ou occupant qui s'absente doit obligatoirement remettre une clef de son local privatif à un mandataire habitant dans un rayon de dix kilomètres au plus de l'immeuble et dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic.

Tout contrevenant à cette disposition supportera seul les frais supplémentaires consécutifs à cette omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par le syndic.

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

CHAPITRE V : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION :

Article 31 : De la responsabilité en général :

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties de l'immeuble, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites à l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour des 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 quotes-parts de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 32 : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie :

En vue de diminuer les possibilités de contestations et de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à l'exercice de leur droit éventuel de recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants, à titre quelconque, sous peine d'être personnellement tenu responsable de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les nouvelles conventions relatives à l'occupation des biens ou le prochain renouvellement de celles en cours, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour tous dommages causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celles assurant les bâtiments.

Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes sur toute réquisition de ce dernier.

Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à la charge du locataire.

Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte, que pour celui de ses ayants droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur ».

Article 33 : Assurances :

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction ;
- b) le recours des voisins ;
- c) le chômage immobilier ;
- d) les frais de déblais et de démolition ;
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour le 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, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 34 : De la responsabilité civile - Bris de glace et dégâts des eaux - Personnel :

A. De la responsabilité civile :

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble ;
- soit de l'usage de l'ascenseur ;
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait incomber à l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etc.) ou de l'un d'eux.

B. Bris de glace et dégâts des eaux :

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

Dans le cadre des dispositions de l'article 35 des présents statuts, le syndic souscrira de même une police « bris de glaces » pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police « dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutives à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, des chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts par infiltration d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, suivant les possibilités du marché des assurances.

C. Personnel :

Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 35 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances :

Les décisions relatives aux montants des capitaux assurés, à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des contrats d'assurances.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire ou d'un occupant de son bien privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 36 : Cas d'un sinistre :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque sur un compte spécial ouvert à cet effet.

Il appartiendra au syndic d'exiger des divers propriétaires 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 et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

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

Article 37 : De l'utilisation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

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

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 qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure, sur ce qui sera dû.

b) Si le sinistre est total :

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité 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.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état ou la reconstruction de l'immeuble, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun. Ce supplément sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui l'aura déterminé ; passé ce délai, toute somme due produira, sans préjudice à son exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique, majoré de trois pour cent.

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

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

Dans le cas d'un sinistre partiel, si l'assemblée décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui se seraient opposés à la décision de reconstruire, seront tenus, à prix et conditions égaux, de céder par priorité, tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux copropriétaires qui en feraient la demande.

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

A la réception de cette lettre, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui se seraient opposés à la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à la décision de la majorité, par lettre recommandée envoyée au syndic dans les quarante-huit heures.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas remettre en état l'immeuble partiellement détruit, il leur sera retenu, sur le prix de la 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 partielle, pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle 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 président du Tribunal de première instance de la situation du bien, 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. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix de la cession sera payé comptant.

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

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 éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotes-parts dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 38 : Des assurances particulières :

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 faire assurer par la police d'assurance 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 souscrite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de souscrire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition d'en supporter seuls les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit au complément d'indemnité qui pourrait être alloué du chef desdites assurances complémentaires et ils en disposeront librement.

Article 39 : Destruction de l'immeuble - Vétusté - Fin de l'indivision :

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une police d'assurance générale, 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 dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision de cette 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 un cas comme dans l'autre, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant en cas de sinistre total couvert par la police d'assurance générale, seront également applicables, tant du point de vue de la cession des parts des copropriétaires qui se seraient opposés à la reconstruction que du point de vue de la nomination des experts et de la ventilation des parts en cas de vente.

CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 40 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

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.

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

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 déchargé 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

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

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 1er, 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 DIVERSES :

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

LES STATUTS DE L'ACP LES FRANCHISES

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

CHAPITRE VII : 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 VIII : 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.

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.