



Le 13/04/2022

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE ILE DE FRANCE »

Située à 4000 Liège, Boulevard d'Avroy 116. N° d'entreprise : 0887.924.439

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 VINGT 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 22 décembre 1989 de Maître **Arthur DHONT**, Notaire à Saint-Josse-ten-Noode, enregistré à *, le 3 janvier 1990, Volume 70, folio 7, case 17, rôles 3, renvoi 1, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **ILE DE FRANCE** ».

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 ILE DE FRANCE

Qu'il est précisé à l'acte du 22 décembre 1989 :

A COMPARU

La Société Anonyme de droit suisse « S.A. ENSER » dont le siège social est établi à Fribourg, route du Grand-Pré, numéro 26, constituée par acte reçu par le maître Clément DEPRESZ, notaire à Genève, le neuf mai mil neuf cent septante-deux, publié à la feuille officielle suisse de commerce du trente et un mai mil neuf cent septante-deux, numéro 125, page 1.394, ici représentée, en vertu d'une procuration authentique dressée par le notaire Pierre WICHT, à Genève, le vingt-deux novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf et dont l'original restera ci-annexé, par :

La société coopérative « LA SOBELIM », ayant son siège social à Schaerbeek, avenue des Héliotropes, 32, constituée par acte sous seing privé daté du vingt-six mars mil neuf cent quatre-vingt-quatre, à Bruxelles, publié par extrait aux annexes au Moniteur belge, du treize avril mil neuf cent quatre-vingt-quatre, sous le numéro 1502-19, 20.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes du procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du vingt-deux mars mil neuf cent quatre-vingt-six, publié par extrait aux annexes au Moniteur belge du vingt-deux avril mil neuf cent quatre-vingt-six, sous le numéro 860422-306.

Ladite société étant valablement représentée par monsieur Jacques SOUPHY, demeurant à Limal-Wavre, avenue Notre Dame, 43, agissant en sa qualité d'administrateur délégué de ladite société, agissant en vertu des pouvoirs lui conférés aux termes du procès-verbal de la réunion du conseil d'administration tenue le six janvier mil neuf cent quatre-vingt-six, publiée par mention aux annexes au Moniteur belge du vingt-huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-six, sous le numéro 860128-430.

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

Lequel comparant, qualitate qua, nous a requis d'acter ce qui suit :

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

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

I. Exposé préliminaire :

La société « ENSER », comparante prénommée, est propriétaire du bien immeuble suivant :

Description du bien - Ville de Liège :

Un ensemble immobilier sis au boulevard d'Avroy, numéro 116, comprenant plusieurs appartements et garages, contenant d'après titre six cent mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés, figurant au cadastre (Liège troisième division), section B, numéro 187/F pour une superficie totale de six ares et joignant ou ayant joint, du Nord les consorts Swennen, de l'Est, le boulevard d'Avroy, du Sud, Laurent-Neuprez Jules, Lottin-Brichard Jules, Schumacker-Simon Emile, Duculot-Belot Henri, Lapiere-Smets et Huppertz Alberte et de l'Ouest, Lejeune-Laoureux Jules.

D'un revenu cadastral total de neuf cent trente et un mille francs (931.000 frs).

Origine de propriété :

Ladite société « ENSER » est propriétaire de ce bien, pour l'avoir acquis de la Société Anonyme « LE SECOURS DE BELGIQUE », à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Arthur DHONT, prénommé à l'intervention du notaire Edwin VAN LAETHEM, de résidence à Ixelles, ce jour, encore à transcrire.

La société « LE SECOURS DE BELGIQUE », prénommée, était propriétaire de ce bien, pour l'avoir acquis de mademoiselle Marie HUMBERT, à Liège, aux termes d'un acte dressé par le notaire Pierre JAMAR, ayant résidé à Liège, le douze juillet mil neuf cent soixante, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le premier août suivant, volume 1003, numéro 25.

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

Mademoiselle Marie HUMBERT en était propriétaire, pour s'en être rendue adjudicataire aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par le notaire Paul NEUVILLE, à Liège, le cinq mars mil neuf cent trente-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le deux avril suivant, volume 2333, numéro 23, à la requête des consorts BIAR.

a) Conditions particulières :

Le procès-verbal d'adjudication publique, étant un acte reçu par le notaire Paul Neuville, ayant résidé à Liège, le cinq mars mil neuf cent trente-sept, contient les clauses suivantes, lesquelles sont littéralement conçues comme suit :

« Avant de procéder à l'adjudication, il est fait observer qu'en cas d'adjudication en détail que :

1) Le mur séparant les immeubles lots A et C du plan, est mitoyen jusqu'à hauteur des toitures de l'immeuble du premier lot.

2) Le mur séparant les immeubles lots B et C du plan est mitoyen jusqu'à hauteur de clôture.

3) Tous autres murs, clôtures et limites séparatives seront construits à frais communs jusqu'à hauteur de clôture et seront donc mitoyens.

4) Le mur du fond séparant l'immeuble lot E du plan de celui appartenant à la famille PIRLOT est mitoyen.

5) Les murs et clôtures séparatifs entre les immeubles lots C et D et D et E du plan seront construits à frais communs jusqu'à hauteur de clôture et seront donc mitoyens.

A ce sujet, la dame venderesse déclare qu'il n'existe pas de mur pour séparer le jardin de l'immeuble vendu, du petit jardin de la propriété contiguë de monsieur LAURENT-NEUPREZ (B et C du plan). A la demande de monsieur LAURENT-NEUPREZ, une haie vive sépare actuellement les deux jardins ; cette situation résulte d'une entente amiable et verbale entre les deux propriétaires, cette autorisation de planter une haie au lieu de construire un mur a été conférée par la venderesse à titre de simple tolérance et de bon voisinage. »

Les futurs acquéreurs d'éléments privatifs dans l'immeuble seront subrogés à tous les droits et obligations qui en résultent.

b) Plans - Mesurages :

Le susdit immeuble se trouve décrit et figuré au procès-verbal de division dressé par le bureau d'expertise et de topographie DEVADDER, dont le siège est établi à Auderghem, rue Maurice Charlent, 43.

Cet exposé fait, la comparante -qualitate qua- nous a requis de dresser les statuts de l'immeuble dont question ci-dessus et ainsi créer juridiquement les appartements, bureaux, emplacements de parking dont il se composera, lesquels seront régis par les dispositions légales en matière de copropriété.

En conséquence, la comparante déclare opérer la division de l'immeuble, en appartements, bureaux, emplacements de parking, conformément audit procès-verbal de division.

II. Division :

I) Plans - Description - Division de la copropriété :

La comparante dépose le procès-verbal dont question ci-avant, les plans et le tableau récapitulatif des millièmes qui y sont joints qui, après avoir été signés « *ne varietur* » par les parties et nous, notaire, demeureront annexés aux présentes pour en faire partie intégrante et authentique et être soumis en même temps que les présentes à la formalité de l'enregistrement.

II) Identification des plans :

- 1) Plan numéro UN : plan d'ensemble.
- 2) Plan numéro DEUX : plan des sous-sols.
- 3) Plan numéro TROIS : plan du rez-de-chaussée.
- 4) Plan numéro QUATRE : plan du premier étage.
- 5) Plan numéro CINQ : plan du deuxième étage.
- 6) Plan numéro SIX : plan de l'étage type (du troisième au onzième étage)
- 7) Le tableau récapitulatif des millièmes.

III) Déclarations :

Et d'un même contexte, la comparante, qualitate qua, déclare :

1) Que sa volonté est que chacun des appartements, bureaux et emplacements de parking, tels qu'ils se trouvent ci-dessus décrits, forme une propriété distincte dont ils peuvent disposer, même séparément, à titre onéreux ou gratuit ou les grever de droits réels.

2) Qu'elle a dressé un règlement de copropriété dont le but est de fixer la part contributive de chacun des propriétaires dans les dépenses communes.

Le règlement de copropriété sera obligatoire pour tous ceux qui deviendront propriétaires, copropriétaires, ou ayants droit à un titre quelconque, d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement sera la loi des parties, sera tenu pour authentique et accepté comme tel par tous ceux qui, à un titre quelconque, deviendront propriétaires d'un appartement, bureau ou emplacement de parking et demeurera annexé au présent acte de base pour être soumis en même temps qu'elles à la formalité de l'enregistrement.

En cas de transmission, la même obligation sera imposée.

3) D'une manière générale, le seul fait de devenir propriétaire, copropriétaire ou ayant-droit d'un appartement bureau ou emplacement de parking dans le présent immeuble, emportera de plein droit l'acceptation de tous les droits et obligations résultant du présent acte de base, ainsi que du règlement de copropriété et des autres annexes, notamment des droits et obligations qui peuvent résulter pour les comparants des stipulations ci-dessus reproduites et de celle reprises dans les titres de propriété antérieurs.

Le règlement de copropriété est un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription hypothécaire.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 3.78 et suivants du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mil dix-huit et celle du vingt février deux mil vingt), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne : 1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; 2- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs.

Elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et ne seront opposables aux tiers que par la transcription hypothécaire.

Le présent règlement sera reproduit ou rappelé dans tous les actes translatifs ou déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble ou dans tous les actes de baux, etc.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

Il est, en outre, établi un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du complexe immobilier, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété. Ce règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

Les modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais devront être imposées par tous les copropriétaires sortants aux copropriétaires entrants.

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

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

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

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

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

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

CHAPITRE II : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 4 : Parties privatives - Définition :

Chaque appartement, bureau, cave, emplacement de parkings ou autres, avec ses dépendances, sera propriété exclusive et particulière des personnes qui l'auront acquis.

Il constitue « la partie privative ».

Son étendue et sa composition se trouvent indiqués au procès-verbal de division de l'immeuble avec les six plans y annexés, qui sont déposés en l'étude du notaire Arthur DHONT, place Quetelet, 1, à Saint-Josse-ten-Noode, avec un exemplaire du présent règlement et de l'acte de base, de manière à former ainsi les statuts de l'immeuble.

Chaque partie privative est composée de tout ce qui est compris dans la hauteur, longueur et largeur de l'appartement, la cave ou de l'emplacement de parking avec ses dépendances, sauf restriction ci-après.

Ladite partie privative est limitée par la porte d'entrée de l'appartement et cave avec ses accessoires extérieurs, les enduits des plafonds, les chapes, les revêtements du sol, l'enduit extérieur des murs limitant l'appartement, tant ceux qui le séparent de l'air libre que des parties communes et des bâtiments voisins.

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

Les emplacements de parking sont délimités par des traits de couleur tracés sur les aires de parking et reproduisant la séparation prévue au plan.

En ce qui concerne les neuf parkings au niveau du rez-de-chaussée, sont considérés également comme partie privative ; l'aire de manœuvre reprise sous teinte orange au plan numéro 3 resté ci-annexé.

Article 5 : Destination des lots :

L'immeuble est à usage mixte de bureau et d'habitation résidentielle.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et peuvent même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale ou au siège d'une entreprise commerciale de standing ne comportant sur place ni commerce de gros ni de détail.

Il ne pourra être établi dans les appartements :

- 1) aucun magasin de vente, en gros ou en détail, comportant dépôt de marchandises, aucun établissement industriel ou commercial de quelque nature que ce soit ;
- 2) aucun établissement dangereux, insalubre ou immoral ;
- 3) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur, ou les émanations pourrait nuire aux voisins ;
- 4) aucune pension de famille, hôtel meublé, débit de boissons ou cercle privé ;
- 5) aucune maison de santé, maternité, clinique, aucun établissement de désinfection ;
- 6) aucun cours de musique, de danse ou de chant.

Article 6 : Jouissance des parties privatives :

1. Les copropriétaires auront le droit de jouir, de faire jouir ou de disposer librement et pleinement de leur propriété privative, sauf l'effet des stipulations qui vont suivre et encore, à la condition de ne pas nuire aux droits réciproques de jouissance des propriétaires des autres appartements, bureaux, caves, emplacements de parking et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'esthétique du bâtiment.

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

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.

2. Chaque propriétaire pourra modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de son appartement, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence directe ou indirecte pour les parties communes ou les appartements des autres copropriétaires.

Ainsi, une modification aux parquets ou dalles qui entraînerait des dégâts aux plafonds de l'appartement inférieur obligerait à le remettre en état, y compris embellissements et ce, sans frais pour le propriétaire de cet appartement.

En cas de percement de gros murs ou de toute modification pouvant altérer la solidité de l'immeuble, les travaux ne pourront être effectués que sous la surveillance d'un architecte désigné par le syndic. Les honoraires de celui-ci seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

3. Tant au point de vue forme que couleur, aucune modification ne pourra être apportée aux portes d'entrée et aux fenêtres des appartements bureaux et dépendances, terrasses, garde-corps et, en général, à tout ce qui, quoique à l'extérieur des appartements, caves et emplacements de parking, en forme néanmoins une dépendance privative et ce que moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera de même pour les changements concernant la couleur, les peintures extérieures des façades avant et arrière, y compris celles des portes d'entrée des appartements, caves ou emplacements de parking.

Article 7 : Réunion et division des parties privatives :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis de réunir ou diviser des

parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

Article 8 : Restrictions :

Tous les copropriétaires ou occupants de l'immeuble devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou modifications aux choses communes et livrer passages aux architectes, entrepreneurs et/ou ouvriers chargés de surveiller, diriger ou exécuter les travaux. Ils devront également, sans indemnité, tolérer les échafaudages nécessaires.

Article 9 : Réparations :

Les frais de peinture, d'entretien et de réparation de toutes les parties extérieures des appartements et caves telles que les portes, fenêtres, garde-corps, etc., incombent aux propriétaires respectifs desdites parties.

Ceux-ci donnant au syndic mandat irrévocable de faire effectuer en leurs lieu et place ces réparations ou modifications, s'ils ne les effectuent pas eux-mêmes dans les quinze jours de la date de la lettre recommandée leur adressée à titre d'avertissement.

En cas d'opposition à l'entrée des lots, pour effectuer lesdits travaux, la sanction prévue à l'article 24 - b) du présent règlement sera applicable après un nouvel avertissement de huit jours donné dans la même forme.

Article 10 : Modifications aux installations :

L'évacuation des eaux usées ayant été scientifiquement étudiée et établie, toutes modifications pourraient amener une perturbation dans le fonctionnement des installations.

En conséquence, aucun changement ou adjonction ne pourra être fait que moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le présent article est très important et vise surtout le déplacement d'anciens ou l'installation de nouveaux appareils sanitaires, W.C., lavabos, cuisines, etc.

Tout ceci, sans préjudice aux dommages-intérêts et à l'obligation de rétablir la situation primitive.

Article 11 : Parties communes - Définition :

Sont réputées parties communes, toutes les autres parties du bâtiment non citées à l'article 4 ci-dessus et celles spécialement citées ci-dessous :

A titre énonciatif et non limitatif sont réputées telles le terrain d'une superficie de six ares quatre-vingts centiares avec une façade de huit mètres à front du boulevard d'Avroy, le gros œuvre du bâtiment y compris les fondations, les toitures avec corniches, les gouttières, les tuyaux d'évacuation des eaux pluviales, les clôtures, les canalisations d'eau et les canalisations de décharge qui sont à usage commun, l'entrée carrossable vers les parkings arrières et, d'une manière plus générale, tout ce qui n'est pas usage privatif et exclusif d'une des parties privatives. De plus, les locaux ou dégagements suivants sont communs : le hall d'entrée, la cage d'escalier du sous-sol au onzième étage, le dégagement d'escalier en sous-sol, la cave avec les compteurs d'électricité, la cave avec la cabine haute tension, la petite cave avec le vide-poubelle ainsi qu'une cave commune pour le stockage des produits de nettoyage, etc.

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

Article 12 : Situation juridique des parties communes :

Etant donné le caractère spécial de la propriété, les copropriétaires sont absolument tenus de conserver l'indivision pour toutes les parties et choses non privatives, sans pouvoir jamais réclamer le partage ou la licitation, conformément au paragraphe à l'article 3.83 du Code civil.

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les parties communes ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les lots dont elles sont l'accessoire, et seulement pour les quotes-parts attribuées aux lots.

L'hypothèque et tout droit réel créés sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

Article 13 : Parts proportionnelles :

La valeur de l'ensemble de l'immeuble est divisée forfaitairement en mille/millièmes répartis comme suit :

1- Soit aux sous-sols :

- Neuf emplacements de parking, portant les numéros un à neuf, comprenant chacun cinq/millièmes des parties communes, soit au total : **45/1.000**

- Trois emplacements de parkings, portant les numéros dix, onze et douze, un emplacement de parking ou réduit portant le numéro quatorze et un emplacement de parking sous la rampe carrossable d'accès, portant le numéro quinze, comprenant chacun quatre/millièmes des parties communes, soit au total : **20/1.000**

- Un emplacement de parking, ou réduit portant le numéro treize comprenant trois/millièmes des parties communes, soit : **3/1.000**

- Un local à usage de caves ou archives, situé à l'arrière droit dénommé archives, comprenant huit/millièmes des parties communes, soit : **8/1.000**

- Un local actuellement avec citerne à mazout et le dégagement qui lui est contigu reliant l'espace de manœuvre des parkings au dégagement commun des sous-sols, portant le numéro 16, comprenant cinq/millièmes des parties communes, soit : **5/1.000**

2- Soit au rez-de-chaussée :

- Neuf emplacements de parking, dénommés R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8 et R9, comprenant chacun cinq/millièmes des parties communes, soit au total : **45/1.000**

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

- Un appartement ou conciergerie, dénommé A1, comprenant dix-huit/millièmes des parties communes, soit :

18/1.000

3- Soit au 1^{er} étage et en partie au 2^{ème} étage arrière :

Un plateau de bureaux, dénommé B1, comprenant trois cent vingt et un/millièmes des parties communes, soit :

321/1.000

4- Soit au 2^{ème} étage :

Un appartement dénommé A2, comprenant quarante-neuf/millièmes des parties communes, soit :

49/1.000

5- Soit aux 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème} et 11^{ème} étages :

Neuf appartements, dénommés A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10 et A11, comprenant chacun cinquante-quatre/millièmes des parties communes, soit ensemble :

486/1.000

Total : mille/millièmes :

1.000/1.000

Chaque millième, donne droit à une voix et comporte de plein droit la propriété d'une quote-part égale dans les parties communes.

Caves :

Il n'est pas attribué de millièmes aux caves, lesquelles seront rattachées aux appartements qu'elles desservent, au titre d'accessoire forcé.

L'attribution se fera lors des ventes des appartements. Chaque cave portera un numéro de A2 à A11, tels que figurant sur le plan annexé au procès-verbal de division.

Elles ne pourront être vendues qu'à des copropriétaires de l'immeuble.

Article 14 : Modifications aux façades, auvents, tentes, marquises, etc. :

Il ne pourra être établi sur les façades avant, aucun auvent tente ou marquise et généralement rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'ensemble.

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

Toute demande de dérogation à ce qui précède, qu'elle concerne les parties privatives ou les parties communes, devra obligatoirement être, au préalable, approuvée par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et ce, sous réserve éventuelle de l'autorisation de l'urbanisme.

Article 15 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux choses communes, ne pourront être décidés que par l'assemblée 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 l'assemblée générale 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,

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 16 : 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 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 III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 17 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE ILE DE FRANCE A LIEGE BOULEVARD D'AVROY 116** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, Boulevard d'Avroy 116. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0887.924.439.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

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

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

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

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

4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

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

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

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

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

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1^{er}, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de

valeur et d'utilité.

Article 18 : Dépenses :

Les dépenses auxquelles le syndic aura à faire face en se servant des provisions faites par les copropriétaires comprendront, entre autres :

- a) l'achat, l'entretien et les réparations des ustensiles et matières premières nécessaires à l'entretien ;
- b) les frais de compteur et de consommation d'eau pour les parties communes et la réparation des frais d'eau privatifs ;
- c) les frais de compteur et consommation d'électricité sur les parties communes ;
- d) l'achat et l'entretien du mobilier commun ;
- e) les dépenses d'énergie électrique ;
- f) les primes d'assurance se rapportant à l'immeuble ;
- g) les honoraires du syndic, ainsi que les frais de bureau et de correspondance ;
- h) toutes les réparations qui seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée générale ;
- i) les frais d'entretien du jardinet ;
- j) les frais d'entretien des ascenseurs et de fonctionnement ;
- k) les frais d'entretien et de nettoyage des parties communes (hall d'entrée, cage d'escalier, palier des étages, etc.) ;
- l) les frais de secrétariat social si nécessaire.

Article 19 : Répartition :

Toutes les dépenses prévues à l'article 18 ci-dessus, de même que toutes les autres qui, quoique non prévues, seraient justifiables individuellement, seront réparties exclusivement entre les propriétaires des appartements, emplacements de parking, proportionnellement aux parts précitées dans la copropriété.

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

Les frais de peinture des châssis privatifs seront portés en compte suivant la surface peinte.

Les frais relatifs aux raccordements T.V., télédistribution et radio sont à charge des propriétaires des appartements qui en feront la demande.

La toiture de la partie en annexe abritant les parkings et les deux niveaux de bureaux est considérée comme partie privative des deux plateaux de bureaux.

Les parkings du rez-de-chaussée et en sous-sols ainsi que la conciergerie, ou appartement A1, au rez-de-chaussée, n'interviendront pas dans les charges d'ascenseur.

Toutes les charges communes comprenant notamment les frais de réparation ou d'entretien aux choses communes et aux locaux communs, les frais de gestion, les primes d'assurance, etc. ; la présente liste étant énumérative et non limitative, seront reprises entre les divers copropriétaires des appartements, bureaux, emplacements de parkings, etc., proportionnellement au nombre de millièmes qui sont attribués à chacun.

Article 20 : Augmentation des charges :

Tout frais quelconque dû au fait d'un copropriétaire qui augmenterait les dépenses communes obligera celui par la faute duquel il est arrivé à supporter seul les augmentations de dépenses.

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 21 : 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.

Article 22 : Gestion des recettes :

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Article 23 : Cession d'un lot :

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

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil ;

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

b) Obligations du notaire :

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

c) Obligation à la dette :

Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

numéro 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

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

En cas de transmission de la propriété d'un lot privatif :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

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

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

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

d) Décomptes :

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire 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 24 : Comptabilité :

a) Fonds de roulement - Fonds de réserve :

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

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

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.

b) Recouvrement des créances :

Au nom de l'association des copropriétaires, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans le cas où un copropriétaire négligerait de régler son dû ou de verser la provision signalée au point a) du présent article, dans la huitaine de l'envoi du compte, une amende de 49.60 € (montant fixé auparavant à 2000 francs), sera prise en compte au profit du fond de réserve, sans préjudice de l'exigibilité.

La présente clause ne pourra jamais être réputée comminatoire, ni être entravée dans son exécution, l'intérêt commun réclamant des paiements réguliers.

Le syndic appliquera la même sanction pour tout ce qui concerne les articles 18, 21 et 30 du présent règlement.

c) 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 syndic présente les comptes de chacun des copropriétaires tous les trimestres.

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 V : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 25 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 26 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

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

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le « Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments » (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 27 : Autres réparations ou travaux :

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

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

CHAPITRE VI : ASSURANCES - RECONSTRUCTION :

Article 28 : Assurance incendie :

L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie, la foudre, les explosions de gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants l'un contre l'autre, de même que le recours des voisins et autres, devra être contractée et maintenue pour tous les copropriétaires.

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

Les primes, frais et accessoires, tant pour les parties communes que privatives, seront acquittés par le syndic et le montant des premières sera réparti au prorata des parts proportionnelles stipulées à l'article 13, car il est obligatoire pour tous les copropriétaires de participer à ces assurances.

Tout copropriétaire est libre de faire majorer le montant des assurances qui le concerne, mais il devra supporter seul les suppléments pouvant en résulter.

Chacun des copropriétaires recevra copie des polices d'assurance.

Article 29 : Répartition de l'indemnité :

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'indemnité payée par les compagnies est réglée ainsi qu'il suit :

a) en ce qui concerne les dommages causés aux appartements, bureaux, cave, emplacements de parking proprement dits, l'indemnité est attribuée au sinistré.

Lorsque le sinistre atteint plusieurs appartements, bureaux, caves et emplacements de parking, l'indemnité est répartie entre les copropriétaires sinistrés par les soins du syndic, sauf pour les premiers, en cas de non-accord, à faire trancher la répartition par le Président du tribunal de première instance.

b) en ce qui concerne les dommages causés aux parties communes, l'indemnité est versée aux mains du syndic.

Article 30 : Augmentation involontaire des primes :

Il ne pourra être fait ou entreposé dans les lots privatifs, rien qui puisse augmenter les primes d'assurance des copropriétaires de l'immeuble.

En cas de non-respect du présent article, le syndic mettra l'intéressé en demeure par lettre recommandée, de s'y conformer dans les huit jours.

Le syndic devra faire constater la suppression de la cause en question par son préposé ou la constater lui-même.

Passé ce délai, une pénalité de 2.50 € (montant fixé auparavant à 100 francs) par jour de retard sera portée d'office au compte de l'intéressé.

Les sanctions prévues à l'article 24 - b) du présent règlement seront applicables au règlement de la pénalité.

Article 31 : Insuffisance - Excès :

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans le rapport des « parts proportionnelles » de l'article 13, et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ou approuvé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit à défaut de versement dans ledit délai et les sanctions de l'article 24 - b) du présent règlement étant applicables, sauf décisions de l'assemblée générale.

En cas d'excès de prime, ce dernier sera versé à la réserve.

Article 32 : Affectation 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.

b) Si le sinistre est total,

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction totale de l'immeuble ou sa démolition.

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 alors partagées ou licitées.

Article 33 : Autres assurances :

Il devra également être contracté et maintenu :

- 1) une assurance de responsabilité civile contre les accidents corporels et dégâts matériels causés aux habitants, aux préposés ou aux tiers, par appareils ou instruments employés pour le service commun ;
- 2) une assurance de 2480.94 € (montant fixé auparavant à 100.000 francs) minimum contre les accidents pour le cas où, à l'occasion d'un accident survenu à un des préposés au service de la copropriété, la responsabilité civile des copropriétaires ou d'un d'eux serait engagée, le montant de cette assurance sera majoré si l'assemblée générale le trouve insuffisant ;
- 3) une assurance de responsabilité civile pour accidents pouvant être causés à des tiers, par suite de défaut d'entretien, de vice de construction, etc. ;
- 4) une assurance de la responsabilité civile des copropriétaires pour blessures ou accidents corporels causés aux tiers par leurs préposés ou eux-mêmes en tant que copropriétaires ;
- 5) une assurance contre les dégâts des eaux.

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 34 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

Nonobstant l'article 3.86, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

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

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

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

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

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

b) Par un copropriétaire :

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

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

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

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

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

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

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

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

c) Par un occupant :

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de

LES STATUTS DE L'ACP ILE DE FRANCE

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.

Article 35 : 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.