



Le 25/08/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE LES ARDENNES BLOC II »

Située à 4130 Esneux, avenue des Ardennes 83. N° d'entreprise : 0874.683.642

# LES STATUTS DE L'ACP LES ARDENNES BLOC II

---

<p style="text-align: center;"><b><u>ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES</u></b> <b><u>DE LA « RESIDENCE LES ARDENNES BLOC II »</u></b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p style="text-align: center;"><b><u>ACTE DE BASE</u></b> <b><u>REGLEMENT DE COPROPRIETE</u></b></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p style="text-align: center;"><b><u>MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTA JUIN MIL NEUF CENT</u></b> <b><u>NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX</u></b> <b><u>MIL DOUZE, DU DIX-HUIT JUIN DEUX MIL DIX-HUIT ET DU VINGT</u></b> <b><u>FEVRIER DEUX MIL VINGT, FORMANT LES ARTICLES 3.78 à 3.100 DU CODE</u></b> <b><u>CIVIL.</u></b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **EXPOSE GENERAL :**

Vu les statuts repris à l'acte du 21 mai 1974 de Me François PLATEUS, Notaire résidant à Seraing, enregistré à \*, le \*, \* rôle (s), \* renvoi (s), organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **LES ARDENNES BLOC II** » ;

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 ARDENNES BLOC II

---

**Qu'il est précisé à l'acte du 21 mai 1974 dont question ci-avant :**

### **ONT COMPARU**

De première part :

Madame Nelly Julia FONTAINE, sans profession, née à Tilff, le trente mai mil neuf cent dix-huit, épouse contractuellement séparée de biens de monsieur Marcel Joseph Lambert JACQUEMOTTE, mécanicien-dentiste, né à Seraing, le vingt-huit mars mil neuf cent dix-sept, demeurant à Tilff, avenue Reine Astrid, 6.

Mariée comme il est dit sous le régime de la séparation des biens pure et simple, suivant contrat de mariage dressé par Me Camille AUGUSTE, notaire à Angleur, le vingt octobre mil neuf cent quarante-deux.

Et d'autre part :

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée « ENTREPRISES GENERALES LOUIS LECLERCQ & FILS » dont le siège social est à Tilff, avenue Laboulle, 79.

Constituée suivant acte avvenu devant Me Gérard KAISIN, notaire à Louveigné, le dix-huit juillet mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du onze août suivant sous le numéro 23.295 et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par Me AMORY, notaire à Louveigné, le vingt-six mars mil neuf cent septante-quatre, en cours de publication aux annexes du Moniteur belge.

Ici représentée par monsieur Louis Léonard Joseph LECLERCQ, entrepreneur, demeurant à Tilff, avenue Laboulle, 79B, appelé aux fonctions de gérant au terme de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société réunie devant Me AMORY susdit le vingt-six mars de la présente année. Ladite société inscrite au registre de commerce de Liège sous le numéro 23.695.

Lesquels comparants, tant de première part que d'autre part, ont requis le notaire soussigné d'acter authentiquement les déclarations et conventions suivantes :

## **TITRE I : ACTE DE BASE**

### **CHAPITRE I :**

La comparante d'une part est propriétaire des biens ci-après :

#### **Commune de Tilff :**

A) Une parcelle de terrain sise en ladite commune, à front de l'avenue des Ardenes et de la rue des Saules, cadastrée section D, sous partie des numéros 455 o20, 455 t20, et 455 x20, d'une contenance d'après mesurage de cinq cent trente mètres carrés cinquante décimètres carrés.

B) Une parcelle de terrain sise à front de la rue des Saules, derrière la parcelle reprise sub. A, cadastrée section D, sous partie des numéros 455 w20 et 455 x20, d'une contenance d'après mesurage de trois cent trente-quatre mètres carrés nonante décimètres carrés.

#### **Plan :**

Telles que ces parcelles figurent et sont délimitées respectivement sous les lettres e, d, c, h, i, j et c, g, k, l, h, en un plan terrier dressé par le géomètre SIMONIS de Oupeye, le seize avril de la présente année, plan qui restera annexé aux présentes et sera enregistré en même temps.

#### **Origine de propriété :**

La comparante de première part déclare que lesdites parcelles faisaient partie de biens qui appartenaient primitivement à madame Marie Françoise Isabelle BOUHY, veuve de monsieur Jules Joseph FONTAINE, sans profession à Tilff, en vertu de successions ouvertes il y a plus de trente ans.

Ladite dame veuve BOUHY est décédée ab intestat à Tilff, le seize août mil neuf cent cinquante-trois laissant pour seule et unique héritière madame JACQUEMOTTE-FONTAINE, comparante de première part.

## LES STATUTS DE L'ACP LES ARDENNES BLOC II

---

### **Remarque préalable :**

Pour la bonne compréhension du présent acte, il est ici précisé que la comparante d'une part entend, par cet acte, créer deux fonds distincts qui seront dénommés respectivement « Bloc II Résidence » et « Batterie II Garages » et placer respectivement chacun en ce qui le concerne sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

### **CHAPITRE II :**

La S.P.R.L. comparante d'autre part a formé le projet d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur les terrains prédésignés et après démolition du bâtiment s'y trouvant érigé, un complexe qui sera régi par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil relatifs à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée.

Ce complexe qui sera dénommé « RESIDENCE LES ARDENNES BLOC II » comprendra comme dit ci-avant deux fonds distincts, le premier comportant huit appartements, le second huit box individuels.

### **CHAPITRE III : DROIT DE SUPERFICIE :**

Tous les copropriétaires de la « RESIDENCE DES ARDENNES » devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement, un droit de superficie.

Ce droit vise tout ce qui, ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux biens privatifs dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes.

La cession dont il s'agit, indispensable pour donner à la division du complexe sa base légale, sera faite à titre onéreux par chacun, moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

### **CHAPITRE IV : SERVITUDES, CONDITIONS SPECIALES :**

1) Aux termes de l'acte de base relatif au « Bloc I Résidence » et à la « Batterie Garages I », acte reçu par le notaire soussigné, le deux mai de la présente année, la comparante de première part a constitué sur une parcelle de terrain à front du chemin communal dénommé rue des Saules, ladite parcelle reprise sous teinte jaune au plan terrier daté du vingt-cinq mars de la présente année et annexé au susdit acte de base du deux mai de la présente année et telle au surplus que cette parcelle figure au plan terrier daté du seize avril de la présente année, annexé aux présentes, sous rubrique servitude de passage pour la « Batterie I », une servitude de passage qui s'exercera dans les limites précisées sous teinte jaune au susdit plan daté du vingt-cinq mars de la présente année, depuis l'alignement à la rue des Saules vers le fond dénommé « Batterie I Garages ».

Ce droit de passage fut conféré exclusivement en vue de la circulation des véhicules automobiles se rendant aux garages ou en sortant et ne peut être utilisé que par les propriétaires, occupants, usufruitiers ou locataires des huit garages à édifier et figurant au plan susvanté du vingt-cinq mars mil neuf cent septante-quatre, sous rubrique « Batterie de Garages n°1 » étant en outre stipulé qu'aucun véhicule ne pourrait jamais stationner dans ce passage.

2) Aux termes du même acte de base daté du deux mai dernier, il était stipulé que les eaux pluviales recueillies par les toitures des garages à édifier, de même que par l'aire de manœuvre et de circulation des voitures seraient dirigées vers l'égout communal se trouvant dans le chemin communal par le terrain restant propriété de la comparante de première part. En conséquence, madame JACQUEMOTTE constitue à cette fin, sur le fonds dont elle restait propriétaire, une servitude d'écoulement des eaux telle que décrite ci-avant et, par suite, cette servitude est imposée tant aux propriétaires privatifs des garages faisant partie de la « Batterie I - Garages » à construire qu'aux propriétaires privatifs des garages faisant partie de la « Batterie II - Garages » à construire, ces derniers objets du présent acte de base.

### **3) Cabine électrique :**

L'implantation de cette cabine figure au plan terrier et « implantation rez-de-chaussée » qui sont restés à l'acte de base susvisé en date du deux mai de la présente année.

## LES STATUTS DE L'ACP LES ARDENNES BLOC II

---

Aux termes de cet acte, madame JACQUEMOTTE a créé sur les parties communes, tant souterraines qu'aériennes de l'ensemble des blocs résidence et garages, une servitude permettant l'installation de câbles et appareillages nécessaires aux raccordements de la cabine électrique de transformation, au réseau. Elle a en outre créé une servitude de passage permettant l'accès à ladite cabine électrique en vue de son entretien.

Il est présentement rappelé que le local cabine électrique, ses murs, son sol et sa toiture pouvant être utilisés en vue de desservir le Bloc II objet des présentes, il est logique de préciser ici ainsi qu'il l'a déjà été dit à l'acte de base précédent, que les frais d'entretien, de réparation et même de reconstruction de ce local incomberont aux propriétaires d'appartements des deux blocs résidence en proportion des millièmes qu'ils posséderont chacun dans les appartements.

Au surplus, et compte tenu du fait que le local cabine électrique sera utilisé au bénéfice du Bloc II, madame JACQUEMOTTE constitue sur les terrains prédécrits toutes servitudes tant souterraines qu'aériennes, permettant l'installation de câbles et appareillages nécessaires au raccordement de la cabine électrique au Bloc II.

### **4) Servitudes de vue :**

La comparante de première part déclare constituer au profit des propriétaires privés du « Bloc Résidence II », à construire, et à chacun d'eux en ce qui le concerne, une servitude de vue droite totale et sans réserve qui grèvera les éléments de terrain repris au plan terrier ci-annexé sous rubrique « Pelouse C », « Pelouse D », « Cour C » et « Cour D », ainsi qu'au profit des zones dénommées extérieures au même plan, tant à l'avant qu'à l'arrière du bloc résidentiel.

**5)** Les appartements d'étages à construire présentent en façade avant un balcon se trouvant en surplomb des pelouses C et D qui seront respectivement parties privatives des propriétaires d'appartements du rez-de-chaussée gauche et droit.

Toutes servitudes sont dès à présent constituées à cette fin au profit des appartements munis de balcon, à charge des emplacements dénommés Pelouse C et Pelouse D.

**6)** Il est au surplus créé sur ces derniers emplacements une servitude de passage strictement limitée à l'emménagement ou au déménagement des meubles garnissant les appartements sis

## LES STATUTS DE L'ACP LES ARDENNES BLOC II

---

aux étages, et ce pour le cas où il y aurait impossibilité de les transporter soit par l'escalier, soit par l'ascenseur. Tous dégâts occasionnés auxdites pelouses à cette occasion seront à la charge exclusive du bénéficiaire de l'accès qui devra remettre les lieux dans l'état dans lequel il les aura trouvés.

### **7) Passage des collecteurs d'égouts :**

Il est créé sur les emplacements dénommés Pelouse C et Pelouse D une servitude perpétuelle aux termes de laquelle les propriétaires de ces emplacements devront permettre l'enfouissement des collecteurs d'égouts, canalisations et installations de chambres de visite dans ces terrains, en vue de desservir la « Résidence Bloc II » quant à l'écoulement des eaux usées des waters et autres.

L'entretien, le curage, les réparations, éventuellement même le remplacement de ces canalisations et chambres de visites incomberont à la copropriété et seront parties communes de la « Résidence Bloc II » ; les propriétaires de fonds privatifs devront en tout temps autoriser l'accès à ces divers éléments sous la condition que les lieux soient parfaitement remis en ordre, les dégâts aux terrains entièrement réparés de même que les plantations éventuelles, le tout aux frais des copropriétaires du « Bloc II Résidence ».

### **CHAPITRE V :**

Madame JACQUEMOTTE-FONTAINE ayant marqué dès avant ce jour son accord sur le projet de la S.P.R.L. comparante d'autre part, cette société a fait dresser par monsieur l'architecte Y. PIROTTE à Liège, inscrit au conseil de l'ordre sous le numéro 655/535, les plans de la « RESIDENCE LES ARDENNES ».

Les calculs de résistance et de béton ont été confiés au bureau d'études DELTA, rue Fabri, 11 à Liège.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la commune de Tilff (autorisation du collège en date du sept février mil neuf cent septante-quatre) après avis favorable délivré par l'administration de l'urbanisme à Liège, le premier février de la même année, sous le numéro 187.408.



## LES STATUTS DE L'ACP LES ARDENNES BLOC II

---

Ladite société comparante d'autre part a déposé, pour être annexée à l'acte de base reçu par le notaire soussigné, le deux mai de la présente année, copie des plans dont s'agit, à savoir :

- 1) vue en plan des fondations ;
- 2) vue en plan rez-de-chaussée ;
- 3) vue en plan premier, deuxième et troisième étages ;
- 4) vue en plan toiture ;
- 5) les façades, les coupes ;
- 6) vues en plan, implantation et situation - coupes.

Ces plans dûment enregistrés sont restés annexés au susdit acte de base relatif au « Bloc I Résidence » et « Batterie Garages I », y figurent tout ce qui a rapport tant à cette première résidence qu'à celle objet des présentes, constituée par les « Bloc II Résidence » et « Batterie Garages II », les comparants déclarent s'y référer intégralement.

### **CHAPITRE VI : DENOMINATION DE LA RESIDENCE - COMPOSITION :**

Avec l'accord de la propriétaire du fonds, ladite société comparante d'autre part a décidé d'édifier à ses frais, risques et périls, sur les parcelles susdécrites, en vue de réalisations ultérieures, deux blocs distincts, à savoir :

A. Un immeuble résidentiel à parties privatives multiples régi par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil relatifs à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée. Cet immeuble résidentiel sera désigné dans le présent acte sous la dénomination « Bloc II Résidence ».

B. Un complexe garages individuels destiné à desservir par priorité les propriétaires d'appartements, bureaux, magasins ou cabinets du « Bloc II Résidence » et régi lui aussi par les mêmes articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Ce complexe garages sera désigné dans le présent acte sous la dénomination de « Batterie de Garages II ».

## LES STATUTS DE L'ACP LES ARDENNES BLOC II

---

Le « Bloc II - Résidence » sera édifié sur partie de la parcelle de terrain décrite sub.A du chapitre I qui précède, le bloc « Batterie Garages II », avec son aire de manœuvre et de circulation sera édifié sur la parcelle de terrain décrite sub.B du même chapitre I.

Le tout sera implanté comme indiqué au plan terrier ci-annexé et susvanté.

L'ensemble constitué par ces deux éléments distincts sera dénommé « RESIDENCE LES ARDENNES BLOC II ».

### **A. Composition du bloc II - Résidence :**

Celui-ci comprendra :

- au sous-sol : les fondations ;
- au rez-de-chaussée : des locaux à destination d'appartements résidentiels ou de bureaux, cabinets d'avocats, huissiers, médecins, vétérinaires, dentistes, prothésistes, bureaux de courtage ou d'agence ; éventuellement commerce, mais à l'exclusion formelle de tout commerce bruyant ou malodorant, tels que cafés, restaurant, crèmeries, boucheries, poissonneries ou similaires.

Ce rez-de-chaussée comprenant en outre privativement les emplacements dénommés Pelouses C et D et Cours C et D ;

- 3 étages d'appartements.

Les bureaux, cabinets ou magasins du rez-de-chaussée ainsi que les appartements dont se composera la résidence, constitueront des parties privatives distinctes.

Au rez-de-chaussée gauche, en regardant la façade, s'ajouteront privativement l'emplacement dénommé Pelouse C et la Cour C ; au rez-de-chaussée droit, en regardant la façade, s'ajouteront privativement l'emplacement dénommé Pelouse D et la Cour D.

A chacune de ces parties privatives correspondra une quote-part déterminée ci-après des parties communes générales de l'immeuble et notamment du terrain lui servant d'assiette.

### **B. Composition de la « Batterie Garages II » :**

Celle-ci comprendra :

- huit garages privatifs sis à l'arrière de la résidence et numérotés de neuf à seize ;
- l'aire commune de circulation et de manœuvre de voitures, le terrain latéral au Sud et celui à l'arrière des garages privatifs tel que figurant sous teinte corail au plan terrier ci-annexé et l'assiette de la servitude de passage seront parties communes au « Bloc Batterie Garages II », l'assiette de cette servitude étant grevée d'un droit de passage au profit de la « Batterie Garages I » ainsi qu'il a été dit ci-avant au paragraphe « Servitudes ».

### **CHAPITRE VII :**

Ainsi qu'il a été dit ci-avant, les comparants ont décidé que le « Bloc II - Résidence » et la « Batterie Garages II » y attenant constitueront deux blocs distincts qui seront, chacun en ce qui le concerne, divisés en parties communes et privatives.

Les parties communes de chacun de ces deux blocs seront divisées en mille/millièmes et les quotes-parts afférentes à chaque partie privative, soit dans le bloc résidentiel, soit dans la batterie garages sont déterminées au Chapitre IX ci-après.

### **CHAPITRE VIII : DESCRIPTION DU COMPLEXE :**

D'après les plans ci-annexés, la « RESIDENCE LES ARDENNES BLOC II » comprendra :

#### **A. Bloc résidentiel II :**

**- En sous-sol :**

**Des parties communes** à l'ensemble du bloc « Résidence II » étant les fondations, le réservoir à mazout, les fondations de la cabine électrique.

### **- Au rez-de-chaussée :**

**Des parties communes** à l'ensemble des appartements, bureaux ou locaux de la résidence définis aux plans et règlement de copropriété et notamment le chemin d'accès de l'avenue vers la porte d'entrée, le sas, le hall d'entrée donnant accès à l'escalier et à l'ascenseur vers les appartements d'étage, les gaines techniques, d'aération et d'ascenseur, celui-ci même, le couloir vers l'arrière, l'accès à l'escalier vers les garages, cet escalier même. Le local cabine électrique étant destiné à desservir (...) également le bloc objet des présentes devient parties communes générales aux blocs I et II de la résidence, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

### **Des parties privatives étant :**

a) à gauche en regardant la façade, un appartement à destination possible de cabinet médical, bureau, magasin ou habitation comprenant un hall privé, un living, une salle de bain, une cuisine, deux chambres, un débarras, cet ensemble est dénommé C1 ;

b) à droite en regardant la façade, un appartement à destination possible de cabinet médical, bureau, magasin ou habitation comprenant un hall privé, un débarras, une cuisine, une salle de bain, un W.C., un living et trois chambres à coucher, cet ensemble est dénommé D1.

### **A chacun des étages un à trois :**

**- Des parties communes** à l'ensemble du « Bloc Résidence II » définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment le palier d'accès, la cage d'escalier et d'ascenseur, l'ascenseur, les gaines techniques, les canalisations, les grilles de ventilation.

**- Des parties privatives** étant divers appartements résidentiels à chacun des étages un à trois inclus.

Ces appartements sont tous de même type et sont dénommés : ceux sis à gauche en regardant la façade, respectivement C2 (au 1<sup>er</sup> étage), C3 (au 2<sup>ème</sup> étage), C4 (au 3<sup>ème</sup> étage), ceux sis à droite en regardant la façade, respectivement D2 (au 1<sup>er</sup> étage), D3 (au 2<sup>ème</sup> étage), D4 (au 3<sup>ème</sup> étage).

Ces six appartements de type similaire comprennent chacun un hall, un living avec terrasse, une cuisine, une salle de bain, un W.C., un débarras, trois chambres à coucher.

### **- Toiture :**

Parties communes à l'ensemble de la résidence, rez-de-chaussée et étages : la cabine de la machinerie d'ascenseur, celui-ci, le local chaufferie et les appareils de chauffage et de distribution d'eau chaude, les souches des cheminées, les gaines techniques, de ventilation et autres desservant les parties privatives, la toiture elle-même, son ossature et son revêtement.

### **Réunion d'appartements - Modifications :**

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, la réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut être effectuée de manière à former un appartement de type duplex.

Il en est de même de la réunion de deux appartements contigus, pour autant qu'ils appartiennent au même propriétaire.

La modification du nombre de pièces de deux appartements pourra également être faite au gré du constructeur.

Ces réunions ou modifications se feront sur base d'un rapport motivé d'un architecte, d'un ingénieur ou d'un agent immobilier, validé à la majorité des 4/5èmes, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs des propriétaires intéressés.

En cas de modification d'appartement, les quotes-parts reprises au présent acte de base seront revues et déterminées définitivement dans les actes de vente par les constructeurs.

### **B. « Batterie Garages II » :**

#### **Au niveau du sol :**

**Des parties communes** à l'ensemble de cette batterie dont l'assiette est précisée au plan terrier ci-annexé et notamment : aire de manœuvre et de circulation, le droit de passage avec leur revêtement et l'entretien de celui-ci, le terrain talus à l'arrière des blocs garages et latéral au Nord de la Batterie ainsi que leur entretien, les clôtures éventuelles, l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, les rigoles et canalisations, les orifices, grilles, barrières,

chambres de visite, éventuellement les installations électriques desservant cette batterie garages de même que les éventuelles canalisations d'eau.

Au surplus, les toitures des huit garages, les parois arrières des huit garages, la cloison extérieure Sud du garage numéroté 16 sont parties communes générales à la « Batterie Garages II », de même que la zinguerie, éventuellement les tuyauteries de descente d'eau de pluie. Les fondations sur lesquelles reposent les huit garages.

**Des parties privatives étant chacun des huit garages individuels numérotés de neuf à seize :**

Chacun de ces garages individuels comprenant sa surface privative telle qu'indiquée au plan terrier, le revêtement du sol de chaque garage, sa porte basculante à ressort ou similaire étant ici précisé que les cloisons séparatives entre deux garages doivent être considérées comme mitoyennes entre les deux garages qu'elles séparent, y compris celles entre les garages huit et neuf.

**C. Cabine électrique à haute tension :**

Aux termes de l'acte de base susvanté du deux mai mil neuf cent septante-quatre, le local de cette cabine et son assiette sont parties communes au « Bloc Résidence I ».

Il est toutefois stipulé aux termes de cet acte qu'en cas d'utilisation dans l'avenir de cette cabine par le « bloc II de la résidence », ce qui est maintenant le cas, ladite cabine et son assiette deviendront parties communes aux deux blocs sans indemnisation aux copropriétaires du « Bloc I Résidence », et l'entretien de cette cabine incombera aux deux blocs résidence, en tout cas à l'exclusion du ou des blocs dénommés « Batterie Garages ».

Enfin, il est ici signalé que le local cabine à haute tension est dès à présent à la disposition de la société distributrice de courant à toutes fins qu'elle estimera bonnes et sans indemnités de sa part.

En conséquence, il est ici stipulé que les futurs propriétaires d'appartements dans le « Bloc II Résidence » sont subrogés expressément dans tous les droits ou obligations résultant de cette situation et des stipulations qui précèdent.

### **CHAPITRE IX : DIVISION DE LA RESIDENCE :**

Il est tout d'abord fait observer que la construction de la « RESIDENCE DES ARDENNES BLOC II » ainsi que la « Batterie Garages II » est régie par le cahier des charges contenant l'état descriptif des parties privatives ainsi que les matériaux à employer, la description générale des travaux et la description des parties communes, cahier des charges dressé par l'architecte Y. PIROTTE de Liège.

Ce cahier des charges n'est pas de statut réel et n'a qu'une utilité temporaire ; un exemplaire de celui-ci restera ci-annexé, mais il ne sera pas transcrit au bureau des hypothèques compétent (actuellement dénommé bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale).

Un exemplaire de ce cahier des charges sera remis à chaque acquéreur de biens privatifs à l'occasion de son acquisition, ce qu'il sera appelé à reconnaître dans cet acte d'acquisition.

Ceci dit, et en vue de la réalisation en propriétés distinctes des huit appartements et des huit garages ou autres biens privatifs éventuels susdécrits, la SPRL comparante d'autre part, avec le concours de madame JACQUEMOTTE comparante de première part, déclare opérer la division desdites « RESIDENCE LES ARDENNES BLOC II » et « Batterie Garages II » en parties privatives et en parties communes dont la composition est décrite au chapitre VI qui précède et dont la définition est précisée au règlement de copropriété repris ci-après.

Par l'effet de cette déclaration et en exécution des articles 3.78 à 3.100 du Code civil, il est créé des biens privatifs formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutation entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

Chacun de ces biens privatifs comprend une partie en partie privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes du complexe en état de copropriété et d'indivision forcée.

En conséquence, chaque bien privatif tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en partie privative proprement dite, et comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes.

Il en résulte que l'aliénation d'un bien privatif emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quote-part des parties communes qui en est l'accessoire.

De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif grevent à la fois la partie en partie privative et exclusive et la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée. Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la quote-part dans les parties communes afférente à chaque bien privatif, entraîne la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux biens privatifs composant la résidence, elle-même constituée des deux blocs distincts « Bloc II Résidence » et « Batterie garages I ».

### **I. « Bloc II Résidence » :**

#### **Les parties privatives consistent en :**

**A. Au sous-sol :** néant, il n'existe pas de caves.

#### **B. Au rez-de-chaussée :**

Les pelouses C et D et les cours C et D.

Les deux appartements C1 et D1 pouvant être utilisés éventuellement aux fins prévues ci-avant, chapitre VI.

#### **C. A chacun des trois étages :**

Les deux appartements de chacun des trois étages dénommés C2, C3 et C4 et D2, D3 et D4.

Chaque partie privative comporte en propriété exclusive les locaux qui la constituent, en outre, pour les rez-de-chaussée C1 et D1, les pelouses et cours respectives C et D, et en copropriété et indivision forcée, une certaine quote-part dans les parties communes de l'immeuble et du terrain servant d'assiette au « Bloc II Résidence » (teinte rouge du plan terrier et teinte jaune du même plan).

**Division et tableau des quotes-parts dans les parties communes,** y compris le terrain d'assiette et ses accessoires (teinte rouge et jaune du plan terrier).



## LES STATUTS DE L'ACP LES ARDENNES BLOC II

---

Les parties communes du « Bloc II Résidence » sont divisées en mille/millièmes et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

Les quotes-parts en copropriété afférentes à chaque partie privative sont déterminées par les comparants en accord avec l'architecte ainsi qu'il suit :

- Rez-de-chaussée : appartement C1 (à gauche en regardant la façade) : cent neuf/millièmes :

**109/1.000**

Cet appartement contient approximativement nonante-cinq mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés.

Appartement D1 (à droite en regardant la façade) : cent vingt-trois/millièmes : **123/1.000**

Cet appartement contient environ cent neuf mètres carrés quinze décimètres carrés.

### **- Appartements d'étages :**

A chacun de ces six appartements, cent vingt-huit/millièmes, soit ensemble  $6 \times 128 = 768$

**768/1.000**

Chacun des appartements C2, C3 et C4 contient en superficie, balcon compris, cent treize mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés environ et chacun des appartements D2, D3 et D4 contient environ cent quatorze mètres carrés vingt décimètres carrés.

**Total des millièmes :** 1.000/1.000èmes :

**1.000/1.000**

### **II. « Batterie Garages II » :**

#### **Les parties privatives consistent en :**

Huit garages individuels formant un groupe unique et numérotés de neuf à seize, figurant d'ailleurs sous cette numérotation au plan terrier ci-annexé.

Chaque partie privative comporte en propriété exclusive l'assiette propre aux garages, les locaux qui le constituent avec les remarques figurant au chapitre VIII littera B, et en copropriété et indivision forcée une certaine quote-part dans les parties communes des garages et du terrain servant d'assiette à l'ensemble de la « Batterie Garages II ».

Chacun de ces huit garages contient en superficie privative environ quatorze mètres carrés trente décimètres carrés.

### **Division et quotes-parts dans les parties communes :**

Les parties communes de la « Batterie Garages II » sont divisées en mille/millièmes et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

Les quotes-parts en copropriété afférentes à chaque garage privatif ont été déterminées par les comparants en accord avec l'architecte, et fixées à cent vingt-cinq/millièmes par garage.

## **CHAPITRE X : DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES :**

### **1. Parties privatives :**

#### **A) Parties privatives « Bloc II - Résidence » :**

Les parties privatives sont les locaux d'appartement ou à usage commercial de cabinet ou de bureau du rez-de-chaussée et les appartements du premier au troisième étages et d'autre part, les pelouses et cours privatives. Le droit de propriété exclusive ou divise porte en principe sur tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces lots et en est constitutif ainsi que sur les dépendances.

Les plans des parties privatives et de leurs dépendances sont indiqués dans les plans généraux de la construction.

Ces parties privatives, pour ce qui est de l'entité résidence, sont plus amplement décrites au cahier des charges descriptif.

Chaque partie privative comprend ses parties constitutives et notamment : les planchers, parquets et revêtements, les cloisons intérieures non portantes, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou des parties communes, les portes d'entrée des biens privatifs, les vitreries, fenêtres, volets, persiennes et tous accessoires semblables, les portes palières, les installations sanitaires, appareils compris, les décharges de chutes jusqu'aux colonnes de descente, les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif, les plafonnages, les terrasses et balcons avec leurs revêtements et garde-corps, les

installations électriques, d'eau et éventuellement de gaz depuis les compteurs de la rue, les conduites d'eau et les compteurs éventuels à l'intérieur des biens privés.

En général, est partie privative, tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privé et est à l'usage exclusif de son propriétaire, et même ce qui se trouve à l'extérieur d'un bien privé, mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire.

### **B) Parties privatives « Batterie Garages II » :**

Ces parties privatives sont chacun des huit garages individuels numérotés de neuf à seize. Chacun de ces garages individuels comprenant sa surface privative telle qu'indiquée au plan terrier, le revêtement du sol de chaque garage, sa porte basculante à ressort ou similaire, étant précisé que les cloisons entre deux garages doivent être considérées comme mitoyennes entre les deux garages qu'elles séparent.

### **2. Parties communes générales :**

Les parties communes générales sont les parties de chacune des deux entités qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires de chaque entité et qui demeurent en indivision conformément aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

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 au complexe, savoir :

#### **A) « Bloc II - Résidence » :**

a) La totalité du sol lui servant d'assiette avec les zones de terrain latéral et arrière et le chemin d'accès, tel que le tout contenant environ trois cent nonante-six mètres carrés quatre-vingt et un décimètres carrés est repris au plan terrier annexé à l'acte de base sous teinte rouge et jaune.

b) Tous les ouvrages exécutés sur ce terrain tels que : les fondations en général, l'ossature de l'immeuble, les façades, les poutres, hourdis et voûtes, etc., les mitoyennetés des pignons, les

murs de refend, les murs intérieurs clôturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes des parties privatives).

c) Toutes les toitures en général, l'ossature des toitures ainsi que le cabanon d'ascenseur et le local de chaufferie.

d) Les locaux affectés aux services communs tels que :

Cabine de transformateur électrique.

Les compteurs à électricité.

Les compteurs à eau.

Les compteurs à gaz.

e) Tous les dégagements d'accès.

f) Les appareils générateurs de chauffage central avec tous les accessoires et le tank à mazout.

g) Eventuellement, les appareils de chauffage des parties communes (hall, paliers) avec leurs accessoires, les conduites et radiateurs se trouvant dans les parties communes.

h) Les ornements extérieurs de façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses, les installations de parlophones à l'exclusion des combinés qui se trouvent à l'intérieur des biens privés, les sonneries, éventuellement les objets mobiliers et autres ornements servant à l'aménagement et à la décoration du hall d'entrée.

i) Les canalisations principales d'eau, d'électricité, d'égouts et éventuellement de gaz, les appareillages, installations desservant des parties communes ou dépendant des services communs à l'ensemble du complexe.

j) Les raccordements aux distributions publiques d'eau, d'électricité, de gaz jusqu'aux compteurs privés, les raccordements à l'égout, les raccordements au téléphone d'état.

k) Les canalisations de décharge, de chute, de descente, de ventilation lorsqu'elles desservent plus d'une partie privative ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs parties privatives, les cheminées, les gaines techniques et l'aération.

## LES STATUTS DE L'ACP LES ARDENNES BLOC II

---

l) Les antennes de radio et de télévision s'il en est placé, avec leurs amplificateurs et câbles de descente ou le raccord à la télédistribution ou similaire, les potences éventuelles de déménagement.

m) Le local cabine à haute tension.

Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires de biens privatifs dans les proportions indiquées au tableau figurant au chapitre IX du présent acte de base.

### **B) « Batterie Garages II » :**

La totalité du sol d'aire de manœuvre et de circulation, avec le terrain sis à l'arrière des blocs garages (teinte corail du plan terrier, dont une partie grevée de la servitude de passage au profit de la « Batterie Garages I », le tout dénommé parties communes au même plan et contenant deux cent vingt mètres carrés cinquante décimètres carrés, ainsi que leur revêtement et l'entretien de celui-ci, les clôtures éventuelles, les canalisations et rigoles d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, éventuellement, les canalisations d'eau et les installations électriques qui desserviraient cette Batterie.

Enfin, les toitures des huit garages, la cloison extérieure Sud du garage n° 16, de même que la zinguerie, les tuyauteries de descente d'eau de pluie, les fondations sur lesquelles reposent les huit garages.

### **Observations :**

a) La quote-part attribuée à chaque partie privative dans la communauté du complexe, est celle d'une propriété normale, c'est-à-dire celle qui est prévue théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs.

b) L'ensemble de la résidence étant constituée de deux entités :

Le « Bloc II Résidence » et la « Batterie Garages II ».

Il est interdit de vendre un garage indépendamment d'un appartement (droit de préemption), la vente distinctement séparée d'un appartement avec un garage est donc interdite (PV 02/09/2019).

### **CHAPITRE XI : CONSTRUCTION POUR COMPTE DE LA PROPRIETAIRE DU FONDS :**

Compte tenu de ce qui précède et après avoir examiné les plans et cahiers des charges des travaux, madame JACQUEMOTTE-FONTAINE, comparante de première part, déclare marquer son accord sur ceux-ci, vouloir devenir propriétaire des biens privatifs ci-après désignés que la S.P.R.L. comparante d'autre part, s'engage par l'organe de son représentant, expressément, à construire et à lui réserver dans le complexe projeté à savoir :

1. l'appartement sis au 1er étage à gauche dénommé C2 ;
2. l'appartement sis au 1er étage à droite dénommé D2 ;
3. le garage individuel n° 10 ;
4. le garage individuel n° 14.

Il en résulte :

A) Qu'à l'exclusion desdits appartements faisant partie de la « RESIDENCE BLOC II LES ARDENNES » et desdits garages faisant partie de la « Batterie Garages II », lesquels appartements et garages deviendront la propriété de madame JACQUEMOTTE, tous les autres biens privatifs qui seront érigés dans la « Résidence Bloc II » et dans l'ensemble « Batterie Garages II » sur le terrain de la comparante de première part, tant en vertu de la renonciation à accession avec autorisation de bâtir résultant de la convention sous seing privé avenue entre les comparants aux présentes en date du dix avril mil neuf cent septante-quatre, enregistrée à Seraing II, le seize dito, volume 8, folio 20, case 55, que de la renonciation à accession ci-après réitérée, seront la propriété de la S.P.R.L. comparante d'autre part ou de ses futurs acquéreurs de biens privatifs, les quotes-parts de ces biens attachées auxdits biens.

### **CHAPITRE XII : RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION :**

Dans le but de rendre réalisable le programme de construction des « Résidence Bloc II » et « Batterie Garages II », madame JACQUEMOTTE-FONTAINE réitérant les déclarations faites au susdit sous seing privé en date du dix avril mil neuf cent septante-quatre, déclare

## LES STATUTS DE L'ACP LES ARDENNES BLOC II

---

placer de commun accord avec la société de construction comparante d'autre part, l'ensemble des terrains « Résidence Bloc II » et « Batterie Garages II », tels que décrits aux plans terriers et aux stipulations qui précèdent sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vue de les affecter comme choses communes générales aux biens à édifier dans les conditions prévues aux présents statuts.

En outre, madame JACQUEMOTTE déclare renoncer purement et simplement et dans les limites ci-après au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 3.55, 3.57, 3.64 et 3.65 du Code civil sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés que le terrain lui appartenant et constituant le Bloc II de la « RESIDENCE LES ARDENNES », ainsi que la « Batterie Garages II » et ce au profit de ladite SPRL comparante d'autre part qui accepte par l'organe de son représentant préqualifié et de tous les autres propriétaires futurs de biens privatifs tant appartements que garages constituant la « RESIDENCE LES ARDENNES BLOC II » et « Batterie Garages II », ne se réservant le droit d'accession à son profit que dans la mesure où les constructions et ouvrages à édifier sur son terrain seront relatifs à :

1. l'appartement sis au 1er étage dénommé C2 ;
2. l'appartement sis au 1er étage dénommé D2 ;
3. le garage n° 10 ;
4. le garage n° 14.

De ce qui précède, il résulte donc que lesdites « Résidence et Batterie Garage » à édifier comme dit est seront, en vertu de la présente renonciation et réserves partielles au droit d'accession et des accords avenus entre parties :

1. la propriété de madame JACQUEMOTTE-FONTAINE comparante de première part pour ce qui est des appartements C2 et D2 et des garages 10 et 14 et ;
2. la propriété de la SPRL comparante d'autre part pour ce qui concerne toutes les autres constructions et ouvrages à ériger avec les quotes-parts y afférentes, soit :

Pour la « Résidence Bloc II » : sept cent quarante-quatre/millièmes : **(744/1.000e)**

Pour la « Batterie Garages II » : sept cent cinquante/millièmes : **(750/1.000e)**

Des parties communes terrain exclu.

Pour autant que de besoin, madame JACQUEMOTTE rappelle présentement avoir autorisé le dix avril dernier la société comparante d'autre part à exécuter à ses frais, risques et périls et moyennant les autorisations requises, la démolition des bâtiments existants et les constructions envisagées.

La société comparante d'autre part déclare et confirme prendre à l'entière décharge de madame JACQUEMOTTE toute responsabilité au sujet de ces travaux et de leur suite éventuelle tant à son égard qu'à l'égard de tous tiers.

A ce sujet, il est expressément stipulé que ladite société et les futurs propriétaires de biens privés dans la résidence et dans la « Batterie Garages » auront à régler à leurs frais, risques et périls sans aucune intervention de la comparante d'une part, toute contestation qui pourrait naître avec quiconque du chef ou à l'occasion des travaux de démolition et de construction et qu'ils devront répondre de toutes condamnations éventuelles, celles-ci fussent-elles prononcées contre madame JACQUEMOTTE en sa qualité de propriétaire du fonds.

En outre, à partir du premier janvier mil neuf cent septante-cinq, toute taxe et imposition grevant ou pouvant grever les biens prédésignés assiette du complexe ou trouvant leur origine dans les travaux à faire seront à la charge exclusive de la société comparante d'autre part.

Madame JACQUEMOTTE promet de son côté, si besoin est, ses bons offices sur le plan strictement administratif.

### **CHAPITRE XIII :**

#### **A. Engagement de vendre - Procurations :**

L'intention commune des parties aux présentes étant que la résidence et le Bloc Garages soient édifiés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en vue de la réalisation éventuelle de tout ou partie des biens privés constitutifs de ces entités et qui comporteront chacun une quote-part déterminée ci-avant des parties communes générales des complexes et des terrains leur servant d'assiette, madame JACQUEMOTTE comparante de première part, prend l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs de parties privées dans la résidence et



## LES STATUTS DE L'ACP LES ARDENNES BLOC II

---

dans le Bloc Garages les quotes-parts afférentes à ces parties privatives dans les terrains dont s'agit et qui sont sa propriété personnelle.

A cet effet, madame JACQUEMOTTE, comparante de première part déclare constituer irrévocablement pour ses mandataires spéciaux :

Monsieur Gustave Amand Emile François MALHERBE, clerc de notaire, demeurant à Liège, quai Van Hoegarden, 2.

Monsieur Claude Renaud Roger Gilbert LIBOY, clerc de notaire demeurant à Seraing, avenue Davy, 9/2/2.-

Avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, de pour elle et en son nom.

Vendre à telles personnes, moyennant les prix et sous les charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, en tout ou en parties indivises, les fractions des terrains prédécrits sis à Tilff, avenue des Ardenes, qui ne sont pas affectées aux biens privatifs que la constituante s'est réservée aux termes du présent acte de base, vendre aussi tous terrains ou emplacements privatifs repris dans le complexe, tels que pelouses, cours, assiette garages ou cabine haute tension.

Faire toutes déclarations relatives à l'origine de la propriété et à la situation hypothécaire ; stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations nécessaires ; fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix, recevoir le prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation, déléguer tout ou partie du prix de vente aux créanciers inscrits, prendre arrangement avec ceux-ci ; accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

Dispenser le Conservateur des hypothèques compétent (actuellement dénommé Administration générale de la documentation patrimoniale) de prendre inscription pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèques ou à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement, consentir toutes antériorités, parités, restrictions ou limitations d'hypothèques ou de privilèges.

## LES STATUTS DE L'ACP LES ARDENNES BLOC II

---

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre ; au cas où une ou plusieurs des opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire, même non explicitement prévu aux présentes.

**B.** En contrepartie de l'engagement de vendre les quotes-parts de terrain pris par la comparante de première part au profit des acquéreurs de biens privés, la SPRL comparante d'autre part s'est engagée à imposer auxdits acquéreurs à titre de condition essentielle de la vente leur faite par elle, l'acquisition de la quote-part de terrain afférente, en tant que choses communes générales au bien privé acquis par eux.

Cette obligation résulte de l'intention de ladite SPRL manifestée ci-avant que la « RESIDENCE LES ARDENNES BLOC II » et la « Batterie Garages II » soient érigées sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en vue de la réalisation des appartements, locaux à usage de magasins, bureaux, cabinets et garages les composant, au profit d'acquéreurs distincts, ces biens comportant, outre la partie privative des locaux les constituant, une quote-part de choses des parties communes générales d'une part au « Bloc Résidence II » et d'autre part à la « Batterie Garages II », parmi lesquelles les terrains d'assiette de ces entités.

### **CHAPITRE XIV : STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : NOTIONS GENERALES:**

#### **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.

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.

## **TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE I : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :**

#### **Article 1 : Description du complexe :**

La description de la « RESIDENCE LES ARDENNES BLOC II » figure au chapitre VII de l'acte de base. Elle comprend deux entités distinctes : le « Bloc II-Résidence » et la « Batterie Garages II ».

#### **Article 2 : Division du complexe :**

Chacune des deux entités constituant la « RESIDENCE LES ARDENNES » comprend les parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété exclusive et des parties communes qui appartiennent indivisément à tous les propriétaires de chaque entité.

La ventilation des quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque partie privative a été faite au chapitre VIII de l'acte de base.

#### **Article 3 : Partage, aliénation, hypothèque des choses communes :**

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

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droit réel ou saisies qu'avec des biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour la quote-part afférente à chacun d'eux.

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

#### **Article 4 : Modifications aux parties communes :**

Les travaux de modifications aux parties communes, même à l'intérieur des parties privatives, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers 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.

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

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

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 5 : 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.

### **Article 6 : Destination des lots :**

L'immeuble est destiné à servir de « Résidence privée », ce terme est employé par opposition à « usage de bureau » ou « ateliers », lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que sa destination même cherche à éviter.

Toutefois, les lots du rez-de-chaussée sont destinés à usage commercial ou de bureau ; ces magasins sont réservés strictement à un commerce de détail de haut standing ou commerce de

luxé ou s'il s'agit de bureaux : à usage de cabinet médical, vétérinaire, bureau de courtage, agences d'assurance ou de banque, agence hippique, laboratoire dentaire, etc.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

1. Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.
2. Aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit.
3. Aucun établissement qui, par le bruit, ou l'odeur, pourrait nuire aux voisins ou copropriétaires.
4. Aucun moteur à l'intérieur des appartements autres que ceux destinés à l'usage ménager et ceux nécessités par l'exercice des professions autorisées au rez-de-chaussée. Ces moteurs devront être munis d'un dispositif antiparasite.
5. Aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés.
6. Aucune réunion publique ou syndicale.
7. Aucun bureau de perception ou d'imposition.
8. Aucun institut de culture physique, de gymnastique.
9. Aucun débit de boissons.
10. Aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

Le syndic de l'immeuble aura pour mission de veiller à ce que les présentes dispositions soient toujours parfaitement respectées.

### **Article 7 : Jouissance des parties privatives :**

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées par le présent règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du complexe.



Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses lots, mais sous sa responsabilité en ce qui concerne les dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les autres biens privés.

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

### **Article 8 : Réunion et division des parties privées :**

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 privées, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique du complexe.

### **Article 9 : Style et harmonie du complexe :**

Ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe 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 privées.

Les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles antisolaires et rideaux devront être d'un type uniforme.

Ces tentes ou marquises ne pourront en aucun cas avoir plus d'un mètre vingt centimètres de saillie, ni empiéter sur l'étage supérieur ; elles devront être placées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommoder pas les occupants des autres biens privés.

### **Article 10 : Installations particulières :**

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision, dans les limites définies à l'article 7 ci-dessus.

## LES STATUTS DE L'ACP LES ARDENNES BLOC II

---

Dans le cas où ces installations entraîneraient des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 4, notamment une décision requérant deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés seront observées.

### **CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :**

#### **Article 11 : Association des copropriétaires :**

##### 1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE "BLOC II RESIDENCE" A ESNEUX (TILFF), AVENUE DES ARDENNES, 83.** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4130 Esneux, avenue des Ardennes 83. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0874.683.642.

##### 2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

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

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

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

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

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

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 29 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.

### 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.

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<sup>er</sup>, 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 III : 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 : Contribution aux charges communes :**

Les dépenses communes à l'ensemble constitué par chaque entité en ce qui la concerne, se répartissent en principe et sauf les exceptions prévues ci-après, entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de millièmes que chacun possède dans la copropriété de l'une ou l'autre des deux entités.

Les charges nées des besoins communs de même que les charges d'entretien et de réparation communes ainsi que les frais d'entretien des choses communes sont supportés par les copropriétaires intéressés proportionnellement à leur part dans les parties communes, compte tenu des exceptions et réserves formulées dans le présent règlement.

### **Article 13 : Consommations individuelles - Compteurs :**

En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité, de calories pour le chauffage central s'il est placé des décompteurs de calories et d'énergie quelconques et autres, sont payés par le propriétaire.

Des branchements avec compteurs seront établis dans chaque partie privative pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productives de fluide. - Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges du chauffage central. - Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général, réglée par les soins du syndic et répartie par ce dernier entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des parties privatives.

### **Article 14 : Division des charges communes :**

Les charges communes sont de trois espèces :

- a) les charges générales incombant à la totalité des copropriétaires dans la proportion de leurs droits sur les choses communes ;
- b) les frais de chauffage ;
- c) les frais de réparation.

Le tout relativement et séparément pour chacun des deux blocs « Résidence II » et « Batterie Garages II ».

### **Article 15 : Charges communes incombant à la totalité des copropriétaires :**

Ces charges sont réparties entre tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans les parties communes qu'ils possèdent dans chaque entité et séparément entre chaque entité.

Elles comprennent :

- a) les impôts, taxes, redevances de toute nature auxquelles seront assujetties les choses communes ;
- b) les primes d'assurances qui sont de trois espèces :
  - Assurance-Incendie.
  - Assurance Responsabilité Civile.
  - Assurance Accidents ;
- c) les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du syndic ;
- d) les charges d'entretien des parties communes de chaque entité du complexe ;
- e) le paiement de la dépense de consommation d'eau pour les parties communes de chaque entité ;
- f) le paiement de la dépense de consommation d'électricité pour les parties communes, établie par les compteurs communs à chaque entité (Résidence et Garages) ;
- g) les frais de remplacement du matériel courant utilisé dans l'ensemble de chaque entité du complexe (matériel de nettoyage, ampoules, etc.) ;
- h) les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de chaque entité du complexe ;
- i) les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations de chauffage.

Les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives.

### **Article 16 : Répartition des frais de chauffage :**

Le chauffage est mis en fonctionnement toute l'année. En effet, la chaudière alimente les appartements en eau chaude.

Les frais de chauffage visés au présent article portent uniquement sur les achats de combustibles (mazout). Ces achats sont faits par le syndic, ainsi que les paiements en résultant.

## LES STATUTS DE L'ACP LES ARDENNES BLOC II

---

Le syndic répartit le montant de ces achats sur base des pourcentages suivants :

- 70% seront imputés à chaque propriétaire sur base des consommations relevées sur les calorimètres ;
- 30% de ces frais seront répartis sur base des quotes-parts des appartements (PV 17/05/1977).

La ventilation de cette dépense se fera autant que possible tous les semestres.

La consommation en fluide électrique alimentant les appareils divers de la chaufferie (brûleurs et circulateurs) est enregistrée par le compteur commun de force motrice.

La dépense d'électricité relative au chauffage est donc commune et répartie au prorata des millièmes attribués dans la copropriété à chaque propriétaire du « Bloc Résidence ».

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

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

La consommation d'eau chaude est fonction des indications des compteurs privés.

### **Article 17 : Frais d'ascenseurs :**

Les frais d'ascenseurs sont répartis sur les 2.000 quotes-parts (1.000 par bloc) - rez-de-chaussée y compris (PV 17/05/1977).

### **Article 18 : Entretien des jardinets devant les rez-de-chaussée :**

L'entretien des jardinets situés devant les rez-de-chaussée sera effectué à frais communs (PV 01/09/2016).

### **Article 19 : Genre de réparations et travaux :**

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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



### **Article 20 : 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 21 : 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 de l'entité intéressée, 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.

Si les réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque ne s'appliquent qu'aux appartements résidentiels, la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés de ce bloc sera suffisante, les frais étant bien entendu supportés par eux seuls.

### **Article 22 : Servitudes relatives aux travaux :**

Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations, travaux d'entretien et de remplacement ou nettoyage des parties communes à l'ensemble des deux blocs.

Ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant les locaux ou parties privatives dépendant de la propriété de chaque propriétaire.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les installations de chauffage, gaines, canalisations, etc.

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront remettre une clef de leur partie privative à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic.

Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou le crépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc. Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les dispositions qui précèdent.

Les frais de peinture, de crépissage et de jointoyage des façades sont considérés comme charges communes à chacun des deux blocs, chacun en ce qui le concerne.

### **Article 23 : Répartition des charges d'impôts :**

A moins que les impôts relatifs au complexe ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque partie privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans les parties communes.

### **Article 24 : Responsabilité civile et autres charges :**

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble seront supportées par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans les parties communes, pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Deux polices d'assurance seront souscrites pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires de chacune des deux entités envers les tiers (article 1382 et suivants du Code civil), chacun des copropriétaires, en raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble, appartements, garages et ses accessoires.

Le montant de ces assurances sera fixé par le syndic.

### **Article 25 : Augmentation des charges :**

Dans le cas où un copropriétaire augmentait les charges communes pour son usage personnel, il devra 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 26 : Gestion des recettes :**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à sa part dans les parties communes.

### **Article 27 : Modification des répartitions des charges :**

Les répartitions des charges et recettes telles qu'elles sont établies au présent règlement ne peuvent être modifiées que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de chacune des deux entités de la résidence.

### **Article 28 : Cession d'un lot :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### b) Obligations du notaire :

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

### c) Obligation à la dette :

Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

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

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

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

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

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

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup> 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 29 : 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'une partie privative.

Il y a deux fonds de roulement, l'un pour le « Bloc Résidence » et l'autre pour le « Bloc Garages ».

Lors de la présentation annuelle des comptes généraux à l'assemblée générale, le solde du compte propre à chaque propriétaire sera liquidé soit par un remboursement effectué par le syndic, si ce compte est créditeur, soit par un versement effectué par le propriétaire intéressé, si ce compte est débiteur.

Le syndic pourra toujours modifier le quantum de la somme à payer mensuellement par chaque propriétaire suivant les besoins de l'immeuble.

Ces provisions seront versées aux comptes susdits, Banque ou CCP.

Chaque propriétaire soldera le compte des dépenses lui présenté semestriellement, même si ce compte était apparemment inexact, la rectification pouvant se faire immédiatement après vérification.

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.

### **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.

A défaut, par un copropriétaire de régler son versement mensuel dans la quinzaine de l'envoi de son compte, les sommes dues seront majorées au profit du fonds de réserve, d'une pénalité d'un pour cent par quinzaine de retard sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine étant due en entier.

Le syndic facture les frais de rappel aux seuls propriétaires défaillants (PV 22/09/1999).

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de payer chacun en proportion de sa quote-part, la somme manquante, ce, après trente jours de carence.

Si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge l'autorisation 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.

### **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 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.

Le syndic présente ses comptes semestriellement à chaque propriétaire et usager.

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

### **CHAPITRE IV : ASSURANCES - RECONSTRUCTION :**

#### **Article 30 : Assurance commune :**

L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement par les soins du syndic pour un montant suffisant à réaliser la reconstruction du complexe, fondations comprises, elle sera faite « valeur à neuf » et indexée.

Cette assurance couvrira les risques incendie, la foudre, l'explosion de gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par le syndic.

Le syndic acquittera les primes comme charges communes relatives à chaque bloc, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans les parties communes et relatives à chaque entité.

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

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

#### **Article 31 : Surprime :**

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

### **Article 32 : Assurance mobilier :**

Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement son mobilier à ses frais, à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions de gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage.

Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du syndic. Chaque propriétaire peut faire à ses frais, toute assurance complémentaire qu'il désirera.

Chaque propriétaire qui loue son appartement obligera son locataire à assurer les risques locatifs (PV 29/09/1975).

### **Article 33 : Franchise :**

En cas de sinistre, si celui-ci trouve son origine dans les parties communes, la franchise est à charge de la copropriété. Si l'origine du sinistre se trouve dans une partie privative, la franchise doit être prise en charge par le propriétaire de l'appartement concerné (PV 31/08/2010).

### **Article 34 : Encaissement des indemnités :**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic à charge d'en effectuer le dépôt à une banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale.

### **Article 35 : 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.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs parts dans les parties communes, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

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

### 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.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit de ces travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des quotes-parts dans les parties communes et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément.

Les intérêts au taux légal courent de plein droit à défaut de versement dans ledit délai.

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 partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leur part fixée dans les parties communes.

### **Article 36 : Assurances complémentaires :**

a) Si des embellissements ont été effectués par des propriétaires à leurs parties privatives, il leur appartient de les assurer à leurs frais à la compagnie d'assurance assurant l'immeuble ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

b) Les propriétaires qui estimeront que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à la compagnie assurant l'immeuble, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, ils en disposeront en pleine liberté.

### **Article 37 : Assurance contre les accidents du travail et contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes :**

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents du travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires ainsi que contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes tant d'une entité que de l'autre, de même que sur les trottoirs devant la résidence par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des ordures, verglas ou neige, à tout visiteur quelconque.

Elle sera contractée par tous les propriétaires de chaque entité et fera partie des charges communes au prorata pour chaque bloc.

Le montant de cette assurance sera fixé par le syndic.

Les primes de la police prévue au présent article seront payées par le syndic et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes.

### **Article 38 : Assurance dégâts des eaux :**

Eventuellement, une assurance devra être régulièrement contractée et maintenue en vigueur par les soins du syndic, contre tous dégâts provenant de l'utilisation des eaux dans l'immeuble, fuite, rupture des conduites ou canalisations, refoulement, etc.

Les primes seront payées par le syndic et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes.

### **Article 39 : Durées de diverses assurances :**

Les diverses assurances dont question dans le présent chapitre sont contractées pour des durées à fixer par l'assemblée générale.

## **CHAPITRE V : 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.

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<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, 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.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

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

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

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de

toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

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

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, 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 VI : DISPOSITIONS GENERALES :**

### **Article 41 : Force obligatoire :**

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 la résidence.



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 : RENVOI AU CODE CIVIL :**

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

### **CHAPITRE IX : 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.