



Le 28/02/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE GALERIE MADELEINE »

Située à 4000 Liège, rue de la Cathédrale 31. N° d'entreprise : 0850.712.269

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

ACTE DE BASE

ACTE DE BASE MODIFCATIF

REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 07 février 1977 de Maître **Michel KLEINERMANN**, Notaire à Liège, enregistré à Liège 6, le 15 février 1977, Volume 91, folio 20, case 8, rôles 3, renvoi 1, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **GALERIE MADELEINE** ».

Que lesdits statuts ont été modifiés à deux reprises aux termes d'un acte reçu le 24 septembre 1979 par Maître **Michel KLEINERMANN**, Notaire résidant à Liège, enregistré à Liège, le 24 septembre 1979, Volume 102, folio 21, case 14, rôles 2, sans renvoi.

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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

Qu'il est précisé à l'acte du 07 février 1977 dont question ci-avant :

ONT COMPARU

D'une part :

1) La Société Anonyme « COMPAGNIE DE PLACEMENTS FONCIERS », en abrégé « IMOFO », ayant son siège social à Bruxelles et son siège administratif à Anvers, Meir 24, immatriculée au registre du commerce d'Anvers, sous le numéro 381.539, constituée suivant acte reçu par le notaire Antoine Cols à Anvers, le quatre novembre mil neuf cent trente-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge du quinze novembre mil neuf cent trente-cinq, sous le numéro 14.973, dont la durée a été prorogée et les statuts modifiés suivant divers procès-verbaux publiés aux annexes du Moniteur belge respectivement le vingt décembre mil neuf cent cinquante-huit, sous le numéro 30.540, le vingt-huit avril mil neuf cent soixante-sept, sous le numéro 1836-7, le vingt-quatre juillet mil neuf cent soixante-neuf, sous le numéro 2122-1 et le trois décembre mil neuf cent septante sous le numéro 3171-1.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois le quatorze août mil neuf cent septante-quatre, sous le numéro 3447-1.

Ladite société est inscrite à la TVA sous le numéro 403.318.872 et dépose ses déclarations à Bruxelles 3, rue de la régence 56.

Ici représentée par :

Madame Catherine Marie Jacqueline SOUGNEZ, secrétaire, épouse de monsieur André AUGENBRON, demeurant à Chêne rue de la Liberté 28.

Agissant en vertu des pouvoirs lui conférés aux termes de la procuration authentique reçue par le notaire Thierry Bauwens, de Bruxelles, en date du trois février mil neuf cent septante-sept, dont une expédition restera ci-annexée.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

D'autre part :

La Société Anonyme « SOCIETE DE COOPERATION IMMOBILIERE », en abrégé « COOPIMMO », ayant son siège social à Ixelles, avenue Jeanne 19, inscrite au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 360.946.

Constituée par transformation en Société Anonyme de la société coopérative immobilière en abrégé « Société Coopimoo », suivant procès-verbal dressé par le notaire Thierry Van Halteren, notaire à Bruxelles, le vingt et un juin mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes du Moniteur belge du treize juillet suivant, sous le numéro 2341-3.

Dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois selon procès-verbal reçu le vingt-six février mil neuf cent septante-cinq par Me Istas, notaire à Anvers, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-six mars suivant, sous le numéro 819-1, ledit acte comportant augmentation de capital, prorogation, remaniement et texte néerlandais des statuts.

Ladite société inscrite à la TVA sous le numéro 407.554.903 et déposant ses déclarations au bureau de la TVA à Ixelles, 3ème contrôle, chaussée de Boendael 5.

Ici représentée par :

Monsieur Jean de Clippele, administrateur de société, demeurant à Gand, Sint-Pieters-Aalstraat 114.

Agissant en vertu de la susdite procuration reçue par le notaire Bauwens de Bruxelles, dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après parfois dénommée « le constructeur ou le promoteur ».

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Lesquels comparants nous ont exposé et requis d'acter ce qui suit :

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

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

Propriété du terrain d'assiette :

La Société Anonyme « IMOFO » est propriétaire du bien suivant :

Ville de Liège :

Un terrain, ayant servi d'assise à un immeuble actuellement démolî, sis rue Cathédrale 31, l'ensemble cadastré section A, n° 774/D pour quatre cent trente mètres carrés, joignant outre ladite rue : Hardy-Baudrihaye Marcel, Werry-Hardy Louis, Gélabert-Ramis, Casteleyn Gabriel, la rue Florimont et Nandrin-Smitz Freddy ou représentants.

Origine de propriété :

La société « IMOFO » est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis en date du vingt-sept juin mil neuf cent septante-quatre, suivant acte reçu par le notaire soussigné, de monsieur Robert Emma Théophile Coune, négociant, époux de dame Marguerite Françoise Manger, sans profession, demeurant à Liège, acte transcrit à Liège I, le dix juillet mil neuf cent septante-quatre, volume 2822, n° 7.

Monsieur Coune est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis en remplacement de fonds propres, de madame Marguerite Marie Jeanne Blanche Weissenfeld, sans profession, épouse de monsieur Paul Victor Louis Touret, inspecteur principal, à Chelles, Seine et Marne France, et de monsieur François Paul Gaston Touret, agent technique, de Chelles, aux termes d'un acte reçu par les notaires Detienne et Ernest Moreau De Mélen, notaire à Liège, le treize février mil neuf cent soixante-quatre, transcrit à Liège I, le vingt-cinq du même mois, volume 1438, numéro 5.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Précédemment, ce bien appartenait depuis plus de trente ans à monsieur Antoine, dit Marcellin Laurain, lequel est décédé en état de veuvage à Liège, le huit avril mil neuf cent trente, laissant pour seuls héritiers réservataires ses deux enfants ; madame Pauline Lucie Laurain, sans profession, épouse de monsieur Joseph Waissenfeld, à Liège, et monsieur Paul Lucien Laurain, négociant, époux de madame Eliza Kappenberg, sans profession, à Liège.

Monsieur Paul Lucien Laurain est décédé à Liège, le premier novembre mil neuf cent trente-cinq, sans héritier réservataire, laissant pour seule héritière légale sa sœur, madame Weissenfeld-Laurain, mais après avoir, aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Moreau De Mélen, à Liège, le vingt-deux octobre mil neuf cent trente-quatre, fait donation à son épouse survivante de l'usufruit total des biens dépendant de sa succession.

Madame veuve Laurain Kappenberg est décédée le huit novembre mil neuf cent cinquante-deux, ce décès mettant fin à l'usufruit.

Madame Weissenfeld-Laurain, devenue veuve entretemps, est décédée à Liège, le treize janvier mil neuf cent soixante-trois, laissant pour seule héritière légale sa fille, madame Touret-Weissenfeld, mais après avoir, aux termes d'un testament holographique du treize mai mil neuf cent quarante-huit, déposé au rang des minutes du notaire Detienne, à Liège, par son acte du vingt-deux janvier mil neuf cent soixante-trois, en vertu d'une ordonnance de monsieur le Président du tribunal de première instance de Liège, du quinze janvier mil neuf cent soixante-trois, légué la quotité disponible de sa succession à son petit-fils, monsieur François Touret.

Déclaration d'intention :

Le constructeur, la Société Anonyme « COOPIMMO » a formé le projet d'ériger à ses frais, risques et périls et sous son entière responsabilité, sur la parcelle de terrain prévue, qui est la propriété de la Société Anonyme « IMOFO », et avec l'accord de cette dernière et renonciation au droit d'accession comme dit ci-après, un immeuble à propriétés privatives multiples, qui sera régi par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente ainsi que par les dispositions du présent acte ce sur quoi la comparante d'une part a marqué son accord.

La résidence à ériger sera dénommée « **GALERIE MADELEINE** ».

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Cet exposé fait, les sociétés comparantes nous ont requis d'acter ce qui suit :

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

1) En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements, studios et magasins constitutifs du complexe à ériger et en exécution des articles 3.78 à 3.100 du Code civil, la société « COOPIMMO », promoteur, avec l'accord de la Société Anonyme « IMOFO », déclare opérer la division de l'ensemble immobilier à ériger en parties privatives et en parties communes générales et spéciales, dont la composition est décrite aux règlement de copropriété et à l'annexe II et créer des lots immobiliers distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès, ou de tous autres contrats.

En conséquence, chaque lot 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, comprenant en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dites et comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes.

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

De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un lot privatif, grèvent à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

2) Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes ou de décisions valablement prises par « COOPIMMO » jusqu'à l'agrément définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, la participation de chaque propriétaire et/ou occupant de bien privatif dans les droits, avantages, obligations et charges résultant du régime de la copropriété, sera proportionnelle aux quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif.

3) Il est expressément stipulé que la ventilation de la quote-part affectée à chaque lot privatif dans la copropriété générale et spéciale est établie ci-après, sous la réserve des modifications qui pourraient résulter soit de la création de nouveaux lots, soit de la composition définitive des lots résultant des actes d'acquisition.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

II. Dépôt des documents constitutifs de l'acte de base :

Cet exposé fait les sociétés comparantes nous ont remis pour être annexés au présent acte les documents qui constituent ensemble avec le présent acte, les statuts de l'immeuble étant l'acte de base et le règlement de copropriété de la résidence « **GALERIE MADELEINE** », savoir :

Annexe I : Règlement de copropriété.

Annexe II : Description du complexe et tableau des quotes-parts - Servitudes conventionnelles.

Annexe III : Cahier des clauses et conditions générales régissant la vente des lots privatifs.

Annexe IV : Permis de bâtir.

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la ville de Liège, en date du trois mai mil neuf cent septante-six, sous le numéro 48.993.

L'annexe IV en reprend les conditions particulières.

Il est fait observer que ledit permis a été délivré à la Société Anonyme « CETI », 88 boulevard d'Avroy à Liège, que cette société l'a cédé à la Société Anonyme « COOPIMMO » ; cette dernière s'engageant à en respecter toutes les stipulations à s'y conformer en tous points et à faire éventuellement toutes diligences pour ce transfert, sur le plan administratif.

Annexe V : Les plans du complexe ont été dressés par les architectes Chalant, de Lame et Satin, à Liège, régulièrement inscrits à l'ordre des architectes de Liège.

Les plans ci-annexés et dont dispense est faite à monsieur le Conservateur des hypothèques compétent (actuellement dénommé Administration générale de la documentation patrimoniale) de les transcrire, sont les suivants :

- feuille 1a : sous-sol - galerie - premier étage ;
- feuille 2 : coupes façades ;
- feuille 3 : plan type - 5ème étage sous toiture ;
- Annexe VI : Règlement d'ordre intérieur de la galerie commerciale.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

III. Mandats :

Pouvoir de vendre :

Les sociétés comparantes constituent irrévocablement pour leurs mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément et faculté de substitution à l'effet de, pour elles et en leur nom ; savoir :

Monsieur Jean Pierre Eric THIRY, clerc de notaire, demeurant à Vaux-sous-Chèvremont, rue Adolphe Dumont 69.

Madame Catherine Marie Jacqueline SOUGNEZ, secrétaire, épouse de monsieur André AUGENBRON, demeurant à Chênée, rue de la Liberté 28.

Mademoiselle Fabienne Camille Marie Louise FAIVRE, secrétaire, demeurant à Chaudfontaine, rue de la Béole 15.

Monsieur Robert de HARLEZ de DEULIN, demeurant à Beaufays, allée du Bois 3.

- Vendre selon les règles fixées ci-après les quotes-parts des terrains prédictés ainsi que les constructions à ériger sur lesdits terrains avec leurs quotes-parts dans les parties communes générales, aux prix, charges, clauses et conditions qui seront convenues.

- Faire toutes déclarations relatives à l'origine de 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, en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance, avec ou sans subrogation, déléguer tout ou partie du prix de vente aux créanciers, prendre tous arrangements avec ceux-ci, accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

- Dispenser le conservateur des hypothèques (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'hypothèque et 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'hypothèque ou de privilège.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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

- Adopter toutes modifications à l'acte de base et au règlement de copropriété, aux conditions générales de vente, au cahier des charges et tous documents, sans aucune réserve ni exception.

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.

En contrepartie de l'engagement de vendre pris par les comparants d'une part au profit des acquéreurs de biens privatifs, le constructeur s'est engagé à imposer auxdits acquéreurs, à titre de condition essentielle de la vente leur faite par lui, l'acquisition de la quote-part de terrain afférente en tant que chose commune générale du bien privatif acquis par eux.

II) Procuration :

Les acquéreurs de lots privatifs dans le complexe « **GALERIE MADELEINE** » à ériger, donneront dans leur acte d'achat, à titre de condition essentielle de la vente, mandat irrévocable, pour apporter en leur place toutes modifications au présent acte et à ses annexes et pour signer tous actes modificatifs ou rectificatifs dudit acte. Mandat sera donné pour intervenir éventuellement en leur nom pour le rachat des mitoyennetés.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

ANNEXE II : DESCRIPTION DU COMPLEXE ET TABLEAU DES QUOTES-PARTS

I. Généralités :

Comme dit et en application du principe de la division du complexe, la présente annexe constitue la description détaillée des biens privatifs constituant le complexe résidentiel et commercial dénommé « **GALERIE MADELEINE** », avec le tableau des quotes-parts dans les parties communes générales qui sont rattachées aux biens privatifs le constituant.

Le complexe sera érigé sur la parcelle de terrain pré décrite, située à Liège, 31 rue Cathédrale et rue Florimont, cadastré section A, numéro 774/D pour quatre cent trente mètres carrés.

Chaque lot privatif possède des quotes-parts dans l'ensemble des parties communes générales du complexe ; ces quotes-parts sont fixées souverainement par la Société Anonyme « **COOPIMMO** », comme indiqué au tableau ci-après, et avec l'accord « d'**IMOFO** ».

Toutefois, certaines parties communes font l'objet, au profit de certains copropriétaires, d'un droit de jouissance exclusif, dont les modalités sont arrêtées par les présentes.

Le complexe comprendra donc :

- 1) Des lots particuliers destinés à devenir des propriétés privatives susceptibles de mutations.
- 2) Des parties communes générales affectées à l'usage et à la propriété commune de tous les copropriétaires indistinctement et qui demeurent en indivision, conformément aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.
- 3) Des droits de jouissance exclusifs, visant certaines parties communes faisant l'objet, au profit d'un certain nombre de propriétaires, d'un droit de jouissance exclusif.

2. Etat descriptif :

Celui-ci est établi sur la base des plans ci-annexés sous réserve des modifications pouvant résulter des dispositions du présent acte, du cahier des charges, des impératifs de la construction et des ventes.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

A. Lots privatifs et parties communes :

1) Au niveau du sous-sol :

a) Des lots privatifs étant :

Sous les réserves formulées ci-après sub 2) a), en façade rue Cathédrale :

Les réserves des magasins 1/2/3 et 4 avec leur remise et bloc sanitaire.

b) Des parties communes générales étant :

Outre le terrain servant d'assiette au complexe :

Les gros murs, les fondations, le réseau général d'égouts, les gaines et aéras divers, les canalisations et conduites jusqu'au bien privatif qu'elles desservent, le bassin d'orage et son accès, et dans la partie de l'immeuble donnant rue Florimont :

Le local haute tension, le local basse tension avec les compteurs, une remise service, le local poubelles, un local gaz et un local eau avec ses installations, le local donnant accès au bloc sanitaire, le bloc sanitaire, l'escalier d'accès et sa cage, les vides ventilés.

2) Au niveau galerie rez-de-chaussée et niveau - 1m20 :

a) des lots privatifs étant :

Les divers locaux à usage commercial avec éventuellement leurs réserves, la détermination précise et les limites de chaque lot pouvant être revus et fixés lors de la passation de l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, ces modifications étant susceptibles d'entraîner la modification du tracé de la galerie.

Il s'agit sur base des plans ci-joint et sous réserve de ce qui est dit ci-dessus, des magasins n° 1 et 4 ayant façade rue Cathédrale ; n° 2 et 3 ayant façade rue Cathédrale et vitrine dans la galerie ; n° 5 - 6 - 9 et 10 ayant vitrine dans la galerie

b) Des parties communes générales étant notamment :

La galerie intérieure avec son revêtement de sol, sa décoration son système d'éclairage et de protection incendie, les diverses gaines, aéras et conduites.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

3) Au niveau galerie - mezzanine et niveau + 1 m 42 :

a) des lots privatifs étant :

Sous les mêmes réserves que celles indiquées ci-avant (n° 2 a) :

- les réserves en mezzanines prévues pour les magasins 1/2/3 et 4 et celles des magasins 7 et 8 ;

- les magasins ayant vitrine dans la galerie n° 11/12/13 et 14.

b) Des parties communes générales étant notamment :

La galerie intérieure avec son revêtement de sol, sa décoration, son système d'éclairage et de protection incendie, les diverses gaines, aéras et conduites, le hall d'accès vers les bureaux et appartements, les parlophones, boîtes à lettres, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

4) Au niveau du premier étage :

La description du premier étage est, sauf modifications, identique à celle des étages 2, 3, 4.

5) au niveau des étages 2-3 et 4 :

a) Des lots privatifs étant :

Six appartements et studios dénommés A/B/C/D/E et F, la lettre de dénomination étant suivie du chiffre indiquant l'étage de la situation de l'appartement.

1. Un appartement de type A, situé en façade rue Cathédrale, à gauche en regardant l'immeuble et comprenant :

Hall - dégagement W.C. - une salle de bain- deux chambres donnant sur la cour intérieure - un living en façade avant et une cuisine intérieure.

2. Un appartement de type B, situé en façade rue Cathédrale à droite en regardant l'immeuble et comprenant :

Hall - débarras W.C. - une salle de bain- deux chambres donnant sur la cour intérieure et en façade rue Cathédrale ; un living et une cuisine avec débarras.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

3. Un studio type C, et un studio type D, situés au centre de l'immeuble comprenant chacun : un hall - une salle de bain- cuisine intérieure et living en façade rue Cathédrale.

4. Un studio de type E, situé en façade rue Florimont, à droite en regardant l'immeuble de ladite rue et comprenant :

Hall - salle de bain - cuisine - living en façade rue Florimont.

5. un studio de type F, situé en façade rue Florimont à gauche en regardant l'immeuble de ladite rue et comprenant :

Hall - une salle de bains- une cuisine - un living en façade rue Florimont.

NB : au niveau du quatrième étage, le living des studios E et F est réduit mais ces studios possèdent une terrasse.

b) Des parties communes étant à chaque étage :

Le hall commun, le local poubelles, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage, les sas, gaines, canalisations et aéras divers.

6) Au niveau de l'étage 5 :

a) Des lots privatifs étant :

Cinq appartements et studios dénommés G5 H5 I5 J5 K5 et comprenant :

1. L'appartement G5 - situé en façade rue Cathédrale, à gauche en regardant l'immeuble :

Hall - une salle de bain- deux chambres donnant sur la cour intérieure - en façade rue Cathédrale : un living et une cuisine intérieure, une terrasse.

2. L'appartement B5 situé en façade rue Cathédrale à droite en regardant l'immeuble :

Hall - débarras - W.C. - une salle de bain- deux chambres donnant sur la cour intérieure - en façade rue Cathédrale, un living et une cuisine avec débarras, une terrasse.

3. Les studios I5 et J5, situés au centre de l'immeuble, en façade rue Cathédrale, chacun :

Hall - une salle de bains- une cuisine intérieure et living en façade rue cathédrale, une terrasse.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

4. L'appartement K5 en façade rue Florimont :

Hall - salle de bain- coin cuisine et living en façade rue Florimont avec terrasse.

b) Des parties communes étant :

Le hall commun, local poubelles, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage, le sas, les gaines, canalisations et aéras divers.

7) Au niveau de la toiture :

Des parties communes étant :

Les greniers, le local chaufferie et ses installations, le local contenant la machinerie des ascenseurs, les accès, la toiture avec ses cheminées et aéras, les gaines, canalisations et conduites diverses.

B. Droits de jouissance exclusive :

Bien que les parties communes générales appartiennent en indivision à tous les copropriétaires, il se peut qu'elles soient en fait ou en vertu des présentes réservées à l'usage prioritaire ou exclusif de certains d'entre eux.

Les copropriétaires qui ont l'avantage de cette jouissance devront comme dit ci-après supporter seuls les charges d'entretien, d'utilisation et de renouvellement de ces choses sur base de leurs quotes-parts ou sur toute autre base fixée par les présentes.

La création de ces droits de jouissance résulte des présentes, de la situation particulière née de la réalisation des plans, de la volonté du constructeur ou de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au règlement de copropriété pour les modifications au statut réel.

1) droit de jouissance n°1 :

L'installation de protection contre l'incendie (sprinklage) est à l'usage de tous les propriétaires de magasins, les charges inhérentes à cette installation (entretien - utilisation - renouvellement) incomberont à tous les copropriétaires de magasins, même pour la partie

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

située dans les lots privatifs à raison de leurs quotes-parts dans la copropriété limitée à cet ensemble de copropriétaires.

2) droit de jouissance n°2 :

L'ensemble de la galerie commerciale grevée d'une servitude perpétuelle de passage pour piétons au profit des propriétaires de lots privatifs des étages est à l'usage des propriétaires des magasins. Les charges inhérentes à cette galerie (entretien des sols, murs, plafonds, éclairage, renouvellement, utilisation etc.) seront à charge exclusive des propriétaires de ces magasins, en fonction du nombre de mètre courant de vitrine au niveau de ladite galerie ou de la rue.

3) droit de jouissance n°3 :

Le hall, la cage d'escalier et l'escalier, la cage d'ascenseur, l'ascenseur, seront à l'usage exclusif des copropriétaires des bureaux et appartements des étages. Les charges d'entretien, d'utilisation et de renouvellement seront réparties entre les copropriétaires des lots privatifs des étages en fonction de leurs quotes-parts dans la copropriété limitée à cet ensemble de copropriétaires.

Tableau des quotes-parts :

La quote-part afférante aux biens privatifs composant le complexe dans les parties communes générales, en ce compris le terrain lui servant d'assiette et ce, compte tenu de la description opérée ci-avant est fixée forfaitairement comme suit :

Le magasin 1, y compris sa réserve en sous-sol et sa mezzanine : six cent dix-huit/dix millièmes : **618/10.000èmes**

Le magasin 2, y compris sa réserve en sous-sol et sa mezzanine : six cent quatre-vingts/dix millièmes : **680/10.000èmes**

Le magasin 3, y compris sa réserve en sous-sol et sa mezzanine : quatre cent quatre-vingt-neuf/dix millièmes : **489/10.000èmes**

Le magasin 4, y compris sa réserve en sous-sol et sa mezzanine : trois cent nonante et un/dix millièmes : **391/10.000èmes**

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Le magasin 5 : trois cent septante-six/dix millièmes : **376/10.000èmes**

Le magasin 6 : trois cent vingt-quatre/dix millièmes : **324/10.000èmes**

Le magasin 7 avec sa réserve en mezzanine : cent nonante-trois/dix millièmes :

193/10.000èmes

Le magasin 8 avec sa réserve en mezzanine : cent septante-deux/dix millièmes :

172/10.000èmes

Le magasin 9 : deux cent cinquante-cinq/dix millièmes : **255/10.000èmes**

Le magasin 10 : trois cent vingt-quatre/dix millièmes : **324/10.000èmes**

Le magasin 11 : cent cinquante-sept/dix millièmes : **157/10.000èmes**

Le magasin 12 : cent trente-six/dix millièmes : **136/10.000èmes**

Le magasin 13 : cent quatre-vingt-un/dix millièmes : **181/10.000èmes**

Le magasin 14 : trois cent quatre-vingt-trois/dix millièmes : **383/10.000èmes**

Chaque appartement de type A des étages 1 à 4 : deux cent soixante-huit/dix millièmes, soit ensemble : mille septante deux/dix millièmes : **1.072/10.000èmes**

Chaque appartement de type B des étages 1 à 4 : trois cent six/dix millièmes, soit au total mille deux cent vingt-quatre/dix millièmes : **1.224/10.000èmes**

Chaque studio type C des étages 1 à 4 : cent vingt-trois/dix millièmes, soit ensemble : quatre cent nonante deux/dix millièmes : **492/10.000èmes**

Chaque studio de type D des étages 1 à 4 : cent vingt-trois/dix millièmes, soit ensemble : quatre cent nonante deux/dix millièmes : **492/10.000èmes**

Chaque studio de type E des étages 1 à 4 : cent vingt-huit/dix millièmes, soit ensemble : cinq cent douze/dix millièmes : **512/10.000èmes**

Chaque appartement de type F des étages 1 à 4 : cent trente-trois/dix millièmes, soit ensemble : cinq cent trente-deux/dix millièmes : **532/10.000èmes**

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

L'appartement de type G du cinquième étage: deux cent soixante-deux/dix millièmes :

262/10.000èmes

L'appartement de type H du cinquième étage : trois cents/dix millièmes : **300/10.000èmes**

L'appartement de type I du cinquième étage : cent dix-neuf/dix millièmes : **119/10.000èmes**

L'appartement de type J du cinquième étage : cent dix-neuf/dix millièmes : **119/10.000èmes**

L'appartement de type K du cinquième étage : cent nonante sept/dix millièmes :

197/10.000èmes

TOTAL : dix mille/dix millièmes : **10.000/10.000èmes**

4. Servitudes conventionnelles :

Il s'agit de servitudes qui complètent celles mentionnées au règlement de copropriété et à la description détaillée du complexe reprise ci-avant.

1) Publicité :

Les propriétaires de magasins du rez-de-chaussée et des bureaux du premier étage, pourront faire de la publicité lumineuse ou non à l'intérieur de leurs lots.

Une publicité lumineuse ou non peut être réalisée sur la vitrine à l'extérieur. Dans ce cas, elle ne peut avoir une saillie supérieure à dix-huit centimètres par rapport à la zone d'alignement des vitrines prévues au plan.

En outre, cette saillie ne peut exister qu'à partir d'une hauteur normale de deux mètres vingt centimètres par rapport au plancher de la galerie ou des magasins et bureaux, pour les étages.

Tous les frais, taxes, impositions, frais d'assurances auxquels donneront lieu ces enseignes, seront à la charge exclusive du propriétaire ou exploitant.

La publicité sera réalisée de façon à s'intégrer dans le cadre de la galerie et en fonction de son standing commercial, et soumise pour accord préalable d'un architecte désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présent ou représentés, et ultérieurement à l'assemblée générale.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Le droit de faire de la publicité sur la toiture est expressément réservé au constructeur qui aura le droit de la céder gratuitement ou à titre onéreux, en tout ou en partie à telle personne physique ou morale de son choix.

Il est encore précisé que :

- a) Cette enseigne devra être placée de telle manière (notamment avec un recul suffisant par rapport aux façades de l'appartement du dernier étage) qu'elle n'occasionne pas d'inconvénient aux autres biens privatifs.
 - b) Tous inconvénients que pourraient subir les copropriétaires du chef de l'existence et du fonctionnement d'enseignes devront être immédiatement supprimés par leurs propriétaires ou utilisateurs à première demande formulée par le syndic, ou le conseil de copropriété, à peine de suppression du fonctionnement jusqu'au moment où satisfaction aura été donnée.
 - c) Les propriétaires ou utilisateurs de ces enseignes auront la charge de la réparation de tous dégâts causés par le placement, l'entretien et la réparation de celles-ci, ils devront supporter les frais et honoraires de tous hommes de métier que l'assemblée générale a le droit de désigner pour surveiller ces travaux et constater leur exécution conforme aux règles de l'art.
 - d) Ils devront en outre veiller à assurer à leurs frais, tous risques quelconques pouvant résulter pour la copropriété de l'existence des enseignes lumineuses et en justifier au conseil de copropriété.
- 2)** La galerie commerciale est grevée d'une servitude perpétuelle de passage au profit des occupants des lots des étages, ainsi que de tous visiteurs et acheteurs sous réserve en ce qui concerne ces derniers de limitations éventuelles durant les périodes de fermeture des magasins.
- 3)** Les sous-sols sont grevés d'une servitude de passage et accès aux compteurs d'eau, d'électricité et au local poubelles.
- 4)** L'usage des ascenseurs et cages d'escaliers est réservé uniquement aux occupants des bureaux et appartements des étages, à l'exclusion par conséquent des occupants des magasins qui n'habitent pas l'immeuble.

Toute infraction à la présente disposition autorise le syndic à expulser le contrevenant.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

5. Dispositions spéciales :

Les dispositions du règlement de copropriété annexe II, relatives à la conciergerie et aux garages, ne sont pas d'applications.

Il n'est pas prévus de caves, les dispositions relatives aux caves ne sont dès lors pas d'application.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

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

Les stipulations du ce statut réel et les servitudes qui peuvent en dépendre, ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et s'imposent à tous en tant que statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription hypothécaire.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

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

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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

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

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

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

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

CHAPITRE II : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Section A : Principe :

Article 4 : Division de l'immeuble :

L'immeuble est divisé en lots, objets de propriété privative ; le mot lot indique tant les appartements que les studios, surface commerciale, bureaux, emplacements pour voitures et caves ou réserves éventuelles. Le mot cave étant utilisé pour désigner soit des caves, soit des réserves.

A ces lots sont affectés à titre d'accessoire des quotes-parts indivises des parties servant à l'usage commun, objets de copropriété, qu'il s'agisse de parties servant à l'usage de tous (parties communes générales) ou éventuellement de certaines (parties communes spéciales).

Section B : Remarques concernant le chapitre I et l'annexe II :

1. La description du complexe immobilier à ériger a été faite sur base des plans ci-annexés.

Toutefois, il se pourrait que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, mais avant la réception définitive des parties communes, à la

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

composition et à la disposition des parties communes ou privatives, le tout sans préjudice des droits acquis.

C'est ainsi que le constructeur se réserve notamment et expressément :

- A. Le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives, pour les rattacher à la copropriété réciproquement, le droit de détacher certains locaux des parties communes, pour les affecter à d'autres parties communes ou, à des biens privatifs ; le droit d'affecter à la copropriété ou à des lots privatifs les caves réserves sises en sous-sol.
- B. Le droit de modifier la consistance, la superficie, l'emplacement des parties et installations communes, de créer de nouvelles parties et installations communes et privatives ; de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non affectation de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privatifs.
- C. Le droit d'augmenter ou de réduire le nombre actuellement prévu d'emplacement de parage pour voitures, pour créer des caves supplémentaires ou aménager certains emplacements en box ; s'il existe, de semblables biens privatifs dans le complexe.
- D. Le droit de créer toutes communications à quelque niveau que ce soit, entre les parties communes du présent complexe et tout autre immeuble que le constructeur ou ses ayants cause pourrait ériger dans l'avenir sur les terrains joignants ; de créer des parties communes nouvelles avec les divers immeubles voisins ; d'utiliser les parties communes du présent complexe à l'usage ou au service desdits immeubles etc. le tout sans qu'il puisse être porté préjudice aux droits acquis et sous réserve d'une éventuelle révision des quotes-parts d'intervention des lots privatifs concernés dans lesdites parties communes.
- E. Sous réserve de l'avis des architectes, auteurs des plans et, s'il échoue, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :
 - a) Le droit de modifier, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales, ainsi que des caves et autres lots privatifs en sous-sol ; le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la composition de

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

l'immeuble telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés, ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété.

- b) Le droit en cours de construction, d'apporter les changements qu'elle jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus, à condition de les remplacer par d'autres, de qualité égale ou supérieure - ces changement ne pouvant avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.
- c) Le droit jusqu'à l'agrération définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie) de faire communiquer les parties communes, notamment en sous-sol avec tous les immeubles joignants, de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement, de déplacer les locaux de la conciergerie, si elle est prévue, d'en créer une ou de la supprimer.
- d) Le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus, pour tous ou certains niveaux de l'immeuble.

Remarques :

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

Le constructeur sera seul juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à l'agrération définitive des parties communes.

2. Les superficies des biens privatifs ci-avant exprimées sont calculées d'axe en axe des murs mitoyens, terrasses et balcons compris.

Elles pourront toujours subir des modifications n'excédant pas cinq pour cent.

Les mensurations indiquées pour les emplacements de voitures pourront aussi subir des modifications ne dépassant pas cinq pour cent.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

3. Il est précisé que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par le constructeur, sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs. En conséquence, la composition des lots privatifs avec les quotes-parts dans les parties communes, ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

4. En principe, si elles sont prévues, une cave en sous-sol sera rattachée à chaque appartement d'étage à l'exception des studios. Le constructeur se réserve toutefois de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs au même appartement ou d'en attribuer à l'un ou l'autre studio ou enfin d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs. Aucune quote-part dans la copropriété n'étant attribuée aux caves dépendant des appartements ou éventuellement de studios d'étage, l'affectation de plusieurs caves ou la non affectation de caves à un lot privatif ne modifie pas la quote-part des copropriétés attachée au lot non pourvu d'une cave ou doté de plusieurs caves. Cependant, si ces caves étaient créées sur des emplacements de parage pour voitures supprimés, elles seraient dotées des quotes-parts de copropriété générale et spéciale qui étaient affectées aux emplacements supprimés.

5. La réunion de tout ou partie d'un bien privatif avec un autre de même niveau ou de niveau inférieur ou supérieur, dépendant de la même entité ou d'une entité joignante est possible, mais à la condition que l'état des constructions le permette et que tous les frais de réunion, y compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs qui devront être agréés par le constructeur avant l'agrément définitive des parties communes et par l'assemblée générale après cette agrément, soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots réunis à qui incomberont également les responsabilités des travaux et de leurs suites.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotes-parts de copropriété générale ou spéciale aux lots modifiés sera fait par les architectes du complexe ou par le notaire rédacteur de l'acte de base ou désigné par l'assemblée générale.

6. Le constructeur a fait établir par les architectes du complexe un cahier des charges contenant la description des divers matériaux qui seront utilisés pour la construction.

Un exemplaire de ce cahier des charges, signé pour accord par les représentants du constructeur et par les architectes, sera déposé au rang des minutes du notaire soussigné.

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, une copie certifiée conforme sera remise dans les délais prescrits, à tout candidat acquéreur d'un lot privatif. Sauf convention contraire avec les futurs propriétaires et sous les réserves stipulées ci-dessus, ce document fera la loi des parties à l'occasion des rapports entre le constructeur et les futurs propriétaires.

7. Si, après l'agrération définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à la disposition ou l'affectation des lots privatifs ou même des parties communes générales ou spéciales, elles ne pourraient avoir lieu que moyennant l'accord de l'assemblée générale, délibérant et statuant dans les conditions prévues pour les modifications du statut réel.

Remarques :

A. La division pratiquée de la copropriété générale entre les diverses entités est faite de manière définitive et irrévocable.

Toutefois, la répartition de la quote-part de chaque entité dans les parties communes générales entre les propriétés privatives la constituant, telle qu'elle est établie ci-après, pourra subir des modifications suivant les circonstances, soit à l'initiative du constructeur, soit dès réunion de la première assemblée générale des copropriétaires à l'initiative de celles-ci, qui statuera suivant les conditions spéciales de présence et de majorité prévues pour les modifications du statut réel du présent acte de base et sans aucune intervention des copropriétaires des autres entités. Il en sera de même pour la répartition des parties communes spéciales s'il en existe.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

B. La division de chaque entité en propriétés privatives se fera en principe comme il est indiqué dans la description de chacune de ces propriétés, étant entendu que cette division est exemplative et que, la contenance définitive de chaque propriété privative, résultera de l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur.

Section C : Parties communes :

Article 5 : Définition des parties et choses communes :

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

En cas de doute sur le caractère commun ou privatif, la préférence est donnée à la communauté et entre deux indivisions, à l'indivision la plus large.

Article 6 : Situation juridique des parties communes :

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

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

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

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

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grecées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotes-parts afférentes à chacune d'elles.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur une propriété privative grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Article 7 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux parties communes, même à l'intérieur des parties privatives, 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 de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte et si nécessaire d'un ingénieur, désigné par ladite assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

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 8 : 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'optimaliser 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'optimalisation de l'infrastructure envisagée.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimalisation 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 optimalisation 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.

Section D : Parties privatives :

Article 9 : Définition des parties privatives :

Font l'objet de la propriété privative et divise, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire. Sont, en conséquence privatives, notamment les choses suivantes :

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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

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

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

Article 10 : Destination des lots :

1. Les locaux de la galerie sont destinés à usage de magasins, locaux commerciaux ou de service, dans le sens le plus large du terme. Le logement de personnes y est interdit.

Aucune activité susceptible d'y troubler l'exploitation normale des commerces dans le groupe ne sera tolérée ne quel qu'endroit que ce soit du groupe.

En conséquence, seront interdits : le colportage, les ventes à la criée, la mendicité et les sollicitations, les discours publics, les meetings, la distribution de tracts, de prospectus et de publications de toutes espèces ainsi que de tous objets quelconques, les réunions et activités de groupe, à l'exception de celles qui seraient en rapport avec l'exploitation commerciale du groupe ou de celles qui seraient expressément autorisées par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

2. Les lots des étages 1 à 5 sont destinés à servir d'habitation résidentielle.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Toutefois les appartements des étages 1 et 2 pourront être destinés à usage de bureaux.

L'exercice de professions libérales ou assimilées est autorisé dans tout l'immeuble.

Il pourrait en outre être installé au premier étage un salon de coiffure et toute activité similaire pourrait y être exercée.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble, sous réserve de ce qui est dit ci-dessus, des différentes affectations qui peuvent être données aux lots privatifs du rez-de-chaussée ainsi qu'à ceux des étages 1 et 2, conformément aux stipulations du présent acte :

- 1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommoder ou immoral ;
- 2) aucun établissement industriel, quel qu'il soit ;
- 3) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur et les émanations pourrait nuire aux voisins et aux occupants de l'immeuble ;
- 4) aucun moteur à l'intérieur des lots privatifs, autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice de commerces et professions ; là où ils peuvent être exercés et qui devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasites ;
- 5) aucune pension de famille, aucune location professionnelle meublée ;
- 6) aucune réunion publique ou syndicale ;
- 7) aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse.

3. Les emplacements ne pourront, en principe, être affectés qu'à des voitures automobiles privées ou mixtes (genre station wagon) à l'exclusion des camions et véhicules utilitaires commerciaux et industriels et à l'exclusion de tous garages publics. Ils ne pourront servir d'entrepôts, dépôts de marchandises, ateliers, etc. Certains emplacements pourraient cependant être aménagés en box fermés ou convertis en caves ou réserves.

Le dépôt des scooters ou motocyclettes, voitures d'enfants ou bateaux peut être autorisé par le syndic qui veillera à ce que les véhicules soient rentrés et sortis à la main.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Article 11 : Jouissance des parties privatives :

a) Principe :

Les propriétaires ont le droit de jouir des choses communes, générales et spéciales, attachées à leurs biens privatifs, de manière prudente et raisonnable et conformément aux dispositions légales et aux stipulations du présent règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

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

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants du complexe devront toujours habiter celui-ci honnêtement et en jouir de manière prudente et raisonnable.

Ils ne peuvent en tout cas rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.

b) Distribution intérieure des lots :

Ils peuvent modifier comme bon leur semble, la distribution de leurs propriétés privatives ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entièvre responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privatives.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs lots privatifs, aucune modification aux choses communes sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, statuant dans les conditions stipulées à l'article 7 ci-dessous.

c) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 12 : Limites de la jouissance des parties privatives :

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

a) Harmonie :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privatives, ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et en outre, s'il, s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, doivent être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que les immeubles conservent leur aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part de certains propriétaires, ceux-ci seront passibles, après un préavis d'un mois donné par lettre recommandée, envoyé par le syndic, de dommages et intérêts de 12,39 € par mois entier de retard, au profit du fonds de réserve, tout mois commencé étant considéré comme dû.

b) Caves :

Les caves ou réserves suivront nécessairement le sort du lot auquel elles sont rattachées. Elles ne peuvent être cédées en propriété ou en jouissance que d'un lot à un autre lot.

Article 13 : Réunion et division des parties privatives :

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

Section E : Droits de jouissance exclusive :

Bien que les parties communes appartiennent en indivision à tous ou à partie des copropriétaires de la résidence, certaines d'entre elles font l'objet d'une jouissance exclusive en faveur de certains copropriétaires (droit de jouissance exclusif). Les autres copropriétaires ne peuvent faire usage de ces parties communes.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Les copropriétaires qui ont l'avantage de cette jouissance exclusive supporteront seuls les charges d'entretien, de réparation et de renouvellement de ces choses communes comme indiqué ci-après.

Les différents droits de jouissance sont, s'il en existe, précisés à l'annexe II du présent acte.

CHAPITRE III : SERVITUDES - OBLIGATIONS DIVERSES :

La réalisation de l'ensemble immobilier à ériger est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en entités et en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes consacrées dans les articles 3.119 et suivants du Code civil, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

A. Servitudes consacrées dans les articles 3.119 et suivants du Code civil :

Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif :

- 1) les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'une entité sur une autre ou d'un bien privatif sur un autre ou des propriétés privatives sur la copropriété (ou vice versa) ;
- 2) l'existence ou le passage à travers les propriétés privatives ou des parties communes de canalisations et conduits de toute nature, de gaines de ventilation, gaines à ordures, etc. ;
- 3) l'existence de toute tuyauterie et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, etc. ;
- 4) et en général, l'existence dans les parties communes et dans les parties privatives, de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privatifs ;
- 5) de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction ou encore de l'usage des lieux.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

B. Servitudes conventionnelles :

Si besoin en est, ces servitudes seront créées par le constructeur et mentionnées à l'annexe II du présent acte et ce en fonction des situations particulières du complexe.

C. Obligations diverses :

1) D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privatif aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant les biens privatifs ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu quarante-huit heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis, dimanches, ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privatifs seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées :

Les copropriétaires donnent, et au besoin, ceci constitue un mandat contractuel, au syndic, le libre accès à leur propriété, occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêts communs et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.

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

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture et le recrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.

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

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux, et les matériaux à mettre en œuvre pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-chage extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction, des copropriétaires devront supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une intervention momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement des parties communes ou autres parties privatives.

2) Le constructeur s'est réservé expressément jusqu'à l'agrération définitive des parties communes générales, le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique, un local situé en sous-sol du complexe dépendant des parties communes ou des locaux réservés par le constructeur aux pouvoirs publics ou à toute autre société d'intérêt public ou privé, pour l'installation de tous services de distribution au profit du complexe.

Tous les futurs acquéreurs de biens privatifs devront supporter les conséquences éventuelles de cette concession et par le fait de leur acquisition, seront censés l'avoir ratifiée et avoir donné tous pouvoirs au constructeur pour le représenter valablement à la conclusion du contrat.

CHAPITRE IV : RESERVE DE MITOYENNETE :

Le constructeur se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des murs à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiette de l'ensemble des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre au constructeur de percevoir à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence le constructeur aura le droit de procéder seul au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gratuitement leur concours, dès qu'ils en seront requis et sans frais pour eux.

La réserve faite ci-dessus par le constructeur étant celle d'un simple droit de créance, le constructeur ne pourra jamais être tenu de supporter à l'avenir les frais de protection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction des murs et pignons mitoyens, ni même de participer à ces travaux, sous quelque forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de mitoyenneté. Tous ces frais et responsabilités incomberont exclusivement à la copropriété.

CHAPITRE V : RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION :

Tous les copropriétaires du futur complexe immobilier devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement leur droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des propriétaires, aux appartements, studios, emplacements de parage, ou autres locaux, dont il se réserve ou acquiert la propriété privative et aux quotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes générales et/ou spéciales du complexe.

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence, la division du complexe en parties communes ou d'usage général et en parties privatives.

La cession dont il s'agit, indispensable pour donner à l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux, moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

CHAPITRE VI : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 14 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **Association des Copropriétaires Galerie Madeleine à Liège rue de la Cathédrale 31 (29-31)** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, Rue de la Cathédrale 31. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0850.712.269.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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 bâties 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.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE VII : 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.

Section I : Charges communes générales, spéciales et droits de jouissance :

Article 15 : Définition :

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

des assurances diverses des choses communes, de la responsabilité des copropriétaires ou résultant des dispositions légales ; les frais de reconstruction des choses communes.

Elles sont divisées en charges communes générales et éventuellement spéciales, selon qu'elles incombent à la copropriété générale ou à des entités particulières ou encore à plusieurs lots privatifs.

Sauf exception, elles sont réparties entre les copropriétaires des biens privatifs proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété générale et/ou spéciale ou de l'usage qui est fait des choses communes.

Article 16 : Enumération :

A titre exemplatif et sous réserve de ce qui est dit ci-après, ou de ce qui pourrait être précisé dans l'annexe II du présent acte, sont rangés :

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

- les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, aux réparations et au renouvellement des choses et parties communes générales ;
- les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic ;
- toutes les dépenses de la conciergerie : chauffage, eau, salaires, charges sociales, assurance-loi, etc. ;
- les dépenses de consommation d'eau, d'électricité, pour l'entretien et l'éclairage des parties communes générales en sous-sol ;
- toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété générale ;
- les primes d'assurances intéressant l'ensemble de la copropriété ;
- tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes générales.

2) Parmi les charges communes spéciales (propres) à chaque entité et réparties proportionnellement aux droits des propriétaires dans l'entité concernée dans la mesure où de semblables entités existent :

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

- les frais d'utilisation, de nettoyage, d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des choses et parties communes spéciales à chaque entité ;
- les frais de consommation d'eau, d'électricité enregistrés par les compteurs communs spéciaux éventuels ;
- les impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes spéciales ;
- les éventuelles primes d'assurances propres à chaque entité c'est-à-dire concernant les parties et services communs spéciaux à chaque entité ;
- si une surprime était due du fait de l'existence des garages, elle incomberait uniquement aux copropriétaires d'emplacements de parage pour voitures ; il en serait de même dans le cas de galerie communicante ;
- toutes indemnités éventuelles dues par la copropriété spéciale.

Ces charges seront éventuellement mentionnées de façon plus détaillée à l'annexe II du présent acte.

3) Les droits de jouissance exclusive :

Ces droits dans la mesure où ils sont prévues, engendrent des obligations d'entretien et de renouvellement qui sont fonction de leur utilisation - l'annexe II du présent acte détermine en fonction de ces droits de jouissance la participation de chacun à cet égard.

Section II : Chauffage - Eau chaude - Fluides - Téléphone - Ascenseur :

Article 17 : Chauffage :

Les présentes dispositions sont prévues dans le cas de l'existence d'un chauffage collectif ; dans l'hypothèse où un lot privatif est doté d'un chauffage privatif, les dépenses d'entretien de combustible et de renouvellement, incomberont au propriétaire du lot privatif qui dès lors n'est pas concerné par les présentes. Il en est de même si tous ou partie des lots privatifs disposent d'installation de chauffage privatif ou ne disposent pas de chauffage.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Sous les réserves ci-dessus exprimées, les frais de chauffage dont question au présent article ont trait uniquement aux dépenses de consommation de combustible, d'eau, et de force motrice.

La répartition de ces frais dans laquelle n'intervient pas l'entité « garages » (si elle existe ou tout autre entité non desservie) se fera comme suit entre les copropriétaires intéressés.

a) quarante pour cent seront répartis à titre de charges communes pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières, du chauffage des parties communes, conciergerie, etc. ;

b) soixante pour cent seront répartis entre les copropriétaires ou occupants, soit suivant les indications relevées sur les compteurs individuels de chaleur, soit à défaut de compteurs, au prorata des quotes-parts possédées par chacun d'eux dans la copropriété générale.

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

Il est interdit d'augmenter le nombre de radiateurs ou la surface de chauffe, sans l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans ce cas, le copropriétaire supportera la charge de cette surface de chauffe augmentée, suivant le calcul que le syndic en fera.

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

Article 18 : Eau chaude :

Sauf installation privative, l'eau chaude sera fournie toute l'année par l'installation de chauffage central et l'importance des consommations individuelles sera déterminée par le ou les compteurs de chaque bien desservi.

Le prix du mètre cube d'eau consommé sera fixé annuellement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sur proposition du syndic.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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

Article 19 : Compteurs - Fluides :

Chaque propriété privative dispose de raccordements avec compteurs branchés sur les conduites principales d'eau et d'électricité.

Les propriétaires et usagers payeront et supporteront donc, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien, la réfection et le remplacement des compteurs, ainsi que les consommations y indiquées.

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

Article 20 : Téléphone :

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

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

Dans le cas où l'assemblée générale déciderait l'installation d'un appareil de type taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais, autres que les communications feront partie des charges communes et seront supportés, par parts égales, par tous les propriétaires de lots privatifs.

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

Article 21 : Répartition des frais d'ascenseurs :

L'usage de l'ascenseur et la répartition de la consommation d'énergie électrique qui en découle, les frais relatifs à l'ascenseur, notamment les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des cabines, des portes palières, des machineries, le

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

remplacement des câbles, des patins de freins, des fusibles, l'abonnement d'entretien de l'ascenseur, l'assurance en responsabilité civile du chef du maniement par les copropriétaires, seront supportés par eux, proportionnellement aux quotes-parts qu'ils possèdent dans l'indivision concernée.

Toutefois, les propriétaires des biens sis au rez-de-chaussée n'interviendront pas dans ces dépenses. Il en est de même pour les propriétaires de locaux sis dans les sous-sols.

Article 22 : Les frais relatifs au service de lavage des vitrines :

Les frais relatifs au service de lavage des vitrines privatives des magasins, seront répartis proportionnellement à la surface des vitrages.

Section III : Impôts - Augmentation des charges - Modification de la répartition des charges :

Article 23 : Répartition des charges d'impôts :

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

Article 24 : Augmentation des charges :

Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait par son fait ou son utilisation les charges communes générales ou spéciales lui incombant normalement.

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.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Article 25 : Modification de la répartition des charges :

La répartition proportionnelle des charges, faisant l'objet du présent chapitre, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 26 : Indivision - Usufruit :

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

Section IV : Recettes communes :

Article 27 : Gestion des recettes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises aux intéressés proportionnellement à leurs droits dans la copropriété concernée.

Section V : Cession d'un lot :

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

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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 ;

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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 ;

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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

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

d) Décomptes :

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

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

e) Arriérés de charges :

Lors de la passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1^{er} à 3 du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avisera le syndic par envoi recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

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

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Section VI : Comptabilité :

Article 29 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

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

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

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

3. Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Article 30 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Le syndic tient la comptabilité générale du complexe. Il, ouvrira un ou plusieurs comptes en banque ou à la poste, au nom de l'association des copropriétaires, sous rubrique, ou seront centralisées les opérations comptables ; le tout sous le contrôle et les directives éventuelles de l'assemblée générale.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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

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

Article 31 : Paiement des charges :

Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception ; à défaut du règlement dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard, au profit du fonds de réserve, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

Article 32 : Règlement des charges communes :

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.

1) À défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste, le syndic dispose des moyens de contrainte repris au 2) ci-après.

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic ;

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

3) Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété sont de plein droit, productives d'intérêts au taux de dix pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenues quelconques à défaut de paiement dans les quinze jours à compter de l'envoi de la lettre recommandée dont question sub 1).

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

5) Les copropriétaires confèrent irrévocablement tous pouvoirs au syndic, pendant la durée de ses fonctions, pour poursuivre en justice l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants, depuis les préliminaires de la conciliation, jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêtés, traiter, transiger, compromettre et faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à la sauvegarde des droits des copropriétaires.

Article 33 : Rapports avec les locataires :

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

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

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Article 34 : Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic :

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

CHAPITRE VIII : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 35 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 36 : 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 37 : Autres réparations ou travaux :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Article 38 : Absence de décision de l'assemblée générale :

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

Article 39 : Servitudes relatives aux travaux :

Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations, nettoyage, entretien, surveillance et remplacement des choses communes ; ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations.

Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété, ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.

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

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

CHAPITRE IX : RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION :

Article 40 : Responsabilité en général :

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

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

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

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

Article 41 : Renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie :

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires pour autant que l'assemblée générale aux conditions de présence et de majorité prévues pour les modifications au statut réel, en décide ainsi, pourront convenir de renoncer entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans leurs biens privatifs qui le constituent, hormis bien entendu le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les copropriétaires, pour autant que l'assemblée générale aux conditions de présence et de majorité prévues pour les modifications de l'acte de base, en décide ainsi, s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires, ou leurs occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

À cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans les contrats de baux, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant le locataire devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours éventuel que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages causés à leurs biens. Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies notoirement solvables, ayant leur siège en Belgique. Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier, les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce dès à présent et pour lors, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit et notamment ses sous locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les lots qu'il occupe.

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

Article 42 : Risques et leur couverture :

Ces risques sont couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre les occupants à titre gratuit de l'immeuble, et les membres du personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu, les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

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

Les risques à couvrir seront notamment : l'incendie avec risques accessoires, la responsabilité civile du fait de l'immeuble, les accidents de travail et autres, l'utilisation de l'ascenseur etc.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Dans la mesure où l'indexation est possible et si l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

Article 43 : Assurance incendie et reconstruction :

L'ensemble immobilier devra toujours être assuré régulièrement contre l'incendie et risques accessoires, y compris le recours des voisins par les soins et sous la responsabilité du syndic, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.

L'assurance devra toujours être souscrite pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble ; elle sera faite « valeur à neuf ».

Article 44 : Responsabilité civile - Tiers - Bris de glace - Dégâts des eaux :

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

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

Dans le cadre des dispositions ci-dessus, le syndic souscrira de même une police « bris de glaces » pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police « dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations de l'immeuble consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgement des conduites, des chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, y compris ceux du chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que les dégâts pour infiltration d'eau de pluie au travers des toitures et plates-formes.

Ces contrats seront résiliables annuellement.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

Article 45 : Assurance « accident de travail et autres » :

Enfin, un contrat d'assurance devra aussi être contracté par le syndic, afin de couvrir les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir à tout le personnel employé, dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber aux copropriétaires et/ou locataires et/ou occupants de l'immeuble en raison de fautes ou d'imprudences commises par ce personnel.

Ce contrat sera également résiliable annuellement.

Article 46 : Assurance couvrant l'utilisation des ascenseurs :

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un occupant, un propriétaire, une personne au service de l'immeuble ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Elle sera souscrite par le syndic, ou sous son contrôle pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires intéressés.

Les primes de cette assurance constitueront des charges communes spéciales à chaque bloc et seront réparties entre les propriétaires d'après leurs droits dans la copropriété intéressée.

Article 47 : Assurance du mobilier - Locataires :

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble. De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins et justifier des assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic ; le tout sans préjudice à l'application de l'article 52 du présent règlement.

Sauf convention contraire, le locataire supporte notamment les primes d'assurances suivantes :

- 1) la surprime réclamée par l'assureur à raison de la renonciation à son recours contre le locataire ;

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

- 2) l'éventuelle surprime réclamée par l'assureur en raison de l'assurance contre le recours des voisins dans le chef des occupants ;
- 3) la surprime due pour l'assurance contre le dégât des eaux (couverture des objets appartenant au locataire ou de sa responsabilité civile).

Article 48 : Garages :

Toutes assurances complémentaires du chef des garages seront à la charge exclusive des copropriétaires ou occupants de ceux-ci.

Article 49 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances :

Les décisions relatives aux risques à couvrir, aux modalités des polices et aux montants des capitaux à assurer à l'un ou l'autre titre que ce soit, seront prises ou ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront obligatoires pour tous.

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

Chaque propriétaire ou occupant peut, en outre, contracter à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

Article 50 : En cas de sinistre :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions de l'assemblée générale, et seront déposées en banque, ou ailleurs, dans les conditions déterminées par ledit conseil, mais en tout cas en un compte rubriqué.

À cet effet, il appartiendra au syndic et/ou aux copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement la production, aux frais de chacun

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires.

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

Article 51 : Utilisation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans les parties communes, qui s'oblige à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, les intérêts au taux annuel de neuf pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

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

b) Si le sinistre est total :

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux de neuf pour cent l'an courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubrique, visé ci-dessus.

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

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 si l'assemblée générale le décide à l'unanimité des copropriétaires et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 52 : Assurances supplémentaires :

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendrait de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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

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

Article 53 : Charges des assurances :

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

CHAPITRE X : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 54 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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

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

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

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

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

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

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

c) Par un occupant :

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 3.93, § 5, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Article 55 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP GALERIE MADELEINE

CHAPITRE XI : 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.