



Le 06/09/2024

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE MEDICIS »

Située à 4000 Liège, boulevard d'Avroy 15

N° d'entreprise : 0850.142.345

# LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

## **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

### **DE LA « RESIDENCE MEDICIS »**

## **ACTE DE BASE**

### **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

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

### **EXPOSE GENERAL :**

Vu les statuts repris à l'acte du 6 juin 1966 de Maître Pierre-Charles WATELET, Notaire à Liège, transcrit, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **MEDICIS** ».

Vu l'acte de base modificatif du 27 juin 2016 de Maître Catherine GERARD, Notaire à Vaux-sous-Chèvremont, transcrit au bureau des hypothèques de : 1<sup>er</sup> bureau de Liège, le 4 juillet 2016, sous les références 35-T-04/07/2016-05123.

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 MEDICIS

---

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

Que la présente mise à jour des statuts de la copropriété à la loi du 18 juin 2018 et celle du 04 février 2020 a été réalisée par SyndicSupport, le département spécialisé de BPO Booster sarl. Pour réaliser cette mise à jour, SyndicSupport a pris pour point de départ la mise en conformité des statuts avec les lois précédentes, en particulier celle du 2 juin 2010, qui a été effectuée par un tiers et sur laquelle SyndicSupport n'assume aucune responsabilité.

**Qu'il est précisé à l'acte du 6 juin 1966 modifié par l'acte du 27 juin 2016 dont question ci-avant :**

### **A COMPARU**

La Société Anonyme « Société Liégeoise De Construction, SOLICO » ayant son siège social à Liège, 19, boulevard d'Avroy, registre du commerce de Liège, numéro 77.241.

Constituée par acte publié aux annexes du Moniteur belge des seize/dix-sept mai mil neuf cent cinquante-cinq, sous le numéro 11.965 ; modifié par acte publié auxdites annexes du dix-sept juillet mil neuf cent soixante et un, sous le numéro 22.331, et par acte du dix-sept juin mil neuf cent cinquante-cinq, publié auxdites annexes du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, sous le numéro 23.028.

Ici représentée, conformément à l'article douze des statuts sociaux par :

- Monsieur Camille COLSON, administrateur de la société, demeurant à Saint-Nicolas-lez-Liège.
- Monsieur Joseph DEMARCHE, directeur de la Société, demeurant à Liège.

Agissant en qualité respective d'administrateur et de directeur de la société.

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

**-I-**

La société comparante est propriétaire d'un immeuble sis à Liège, boulevard d'Avroy, n° 15, cadastré section A, n° 1355/A2 pour une contenance de trois cent septante mètres carrés, joignant ou ayant joint de devant ledit boulevard d'Avroy, du fond la Banque Nationale De

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

Belgique, d'un côté la Société Hypothécaire Belge Et Caisse D'épargne, IPPA, et de l'autre côté la Société Anonyme « Compagnie d'Assurances Générales De Paris ».

La société comparante a acquis cet immeuble de monsieur Camille-Auguste-Ferdinand-Adolphe DETIENNE, sans profession, veuf de madame Marie-Iris-Yvonne-Joseph PONCIN, demeurant à Liège, aux termes d'un acte reçu par maître MOREAU de MELEN, notaire à Liège le dix novembre mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-six novembre mil neuf cent soixante-cinq, volume 1657, numéro 7.

Cet immeuble dépendait de la communauté ayant existé entre monsieur et madame DETIENNE-PONCIN, prénommés, pour en avoir fait l'acquisition de monsieur Laurent-Emile-Edouard-Ferdinand DETIENNE, notaire honoraire, demeurant à Liège, aux termes d'un acte reçu par maître NAVEAU, notaire à Liège, le vingt-six décembre mil neuf cent trente, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-neuf décembre mil neuf cent trente, volume 1699, n° 27.

Monsieur Ferdinand DETIENNE en était propriétaire pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de partage reçu par maître LOUMAYE, notaire à Liège, le trente octobre mil neuf cent douze, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le six novembre mil neuf cent douze, volume 5424, n°49.

Madame DETIENNE-PONCIN est décédée à Liège le vingt-trois octobre mil neuf cent cinquante-huit, laissant pour seuls héritiers légaux ses quatre enfants, savoir :

1. Monsieur Ferdinand-Adolphe-Ghislain-Georges DETIENNE, industriel, demeurant à Liège.
2. Madame Monique-Marie-Iris-Stéphanie-Ghislaine DETIENNE, sans profession, épouse de monsieur François-Louis-Marie-Ghislain LYON LYNCH, directeur de société, demeurant à Bruxelles.
3. Madame Georgette-Marie-Stéphanie-Ghislaine DETIENNE, religieuse, domiciliée à Liège.
4. Monsieur Guy-Georges-Ghislain DETIENNE, sans profession, demeurant à Liège.

Sous réserve de l'usufruit successoral, soit la moitié revenant à son époux survivant, tant en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six qu'en vertu du contrat de mariage

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

intervenu entre lesdits époux DETIENNE-PONCIN, et reçu par maître SNYERS, notaire à HANNUT, le seize septembre mil neuf cent vingt.

Aux termes d'un acte reçu par maître Ernest MOREAU de MELEN, ci-dessus nommé, le huit mai mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le dix-neuf mai mil neuf cent cinquante-neuf, volume 895, n° 15, le bien susdécrit a été attribué à monsieur Adolphe DETIENNE, prénommé.

### -II-

Sur l'ensemble du terrain servant d'assise à l'immeuble prédécrit, actuellement démoli, d'une superficie de trois cent quatre-vingt-trois mètres carrés d'après mesurage, la société comparante se propose d'édifier un immeuble à propriétés privatives multiples constituant une seule entité juridique, régie par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil, relatif au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Cet immeuble sera dénommé « **RESIDENCE MEDICIS** » :

Il comprendra : à titre privatif :

#### **A. A front du boulevard d'Avroy :**

**Un niveau en sous-sol comprenant :** des caves privatives destinées à dépendre de l'appartement du rez-de-chaussée et des appartements des étages.

**Un rez-de-chaussée comportant :** un appartement à aménager suivant les convenances des amateurs, pouvant être affecté à des bureaux, à l'exercice de professions libérales ou à des fins commerciales.

**Un premier étage** traité en un appartement unique à aménager suivant les convenances des amateurs, pouvant être affecté à des bureaux, à l'exercice de professions libérales, à des cabinets médicaux, à des fins commerciales ou encore à la résidence privée.

**Dix étages identiques** comportant chacun deux appartements exclusivement résidentiels pouvant être réunis et traités en un appartement unique.

**Un douzième étage** en retrait abritant les locaux de la conciergerie.

# LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

## **B. En arrière bâtiment :**

Un complexe indépendant à un étage avec caves en sous-sol.

Ce complexe peut être affecté, soit à la résidence soit à des bureaux, à l'exercice d'une profession libérale ou à des fins commerciales. Il est accessible à la clientèle par le porche d'entrée couvert de la résidence s'étendant latéralement sur toute la profondeur du bâtiment édifié à front du boulevard d'Avroy.

\*\*\*

La « **RESIDENCE MEDICIS** » sera édifiée, comme précisé ci-avant, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

A la propriété privative de l'appartement du rez-de-chaussée, des appartements des étages et du complexe en arrière bâtiment correspondra donc une quote-part, déterminée ci-après de la copropriété de l'immeuble.

## **-III- STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : NOTIONS GENERALES**

:

### **1. Statuts :**

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

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

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

#### **a) Acte de base :**

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative. Dans l'hypothèse d'une modification de la fixation de ces quotes-parts, elles devront être déterminées en tenant compte de leurs valeurs respectives fixées en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

# LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

## **b) Règlement de copropriété :**

Le règlement de copropriété doit comprendre :

1. la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;
2. les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

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

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) ;
- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouvellement de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de

# LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

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

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

## **-IV- Plans de la « RESIDENCE MEDICIS » - Cahier des charges :**

La Société Anonyme « Société Liégeoise De Construction, SOLICO », a fait dresser par messieurs les architectes Raymond et Hubert THOMAS, de Liège, les plans de la « **RESIDENCE MEDICIS** ».

Ces plans ont été soumis à l'approbation des Services de l'Urbanisme.

Ils ont recueilli l'autorisation de bâtir l'immeuble.

La Société Anonyme « SOLICO » dépose, pour être annexées aux présentes, copies de ces plans.

Ces plans sont les suivants :

- Plan des niveaux des sous-sol, rez-de-chaussée, premier étage, étage résidentiel type, étage technique en retrait avec conciergerie et toiture.
- Plan des façades.
- Plan des coupes.

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

La construction de la « **RESIDENCE MEDICIS** » sera régie par le cahier des charges contenant l'état descriptif des parties privatives et des matériaux à employer, la description des travaux et la description des parties communes, document dressé par messieurs les architectes THOMAS.

Ce cahier n'est pas de statut réel et n'a qu'une utilité temporaire.

Un exemplaire en sera remis à chaque acquéreur de bien privatif, à l'occasion de son acquisition.



# LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

## **-V- Description de l'immeuble :**

Il résulte des plans ci-annexés et des présents statuts que la « **RESIDENCE MEDICIS** » comportera :

### **A. A front du boulevard D'Avroy :**

#### **En sous-sol :**

**Des parties communes** définies au plan et aux présents statuts et notamment : le palier, la cage d'escaliers, la cage d'ascenseur, les accès et dégagements, la cave de la conciergerie, les locaux des poubelles, le local aux compteurs à eau et à gaz, le local aux compteurs électriques, le local de la cabine à haute tension, le local du tank à combustible, le local des installations de chauffage.

**Des parties privatives** étant vingt-trois caves privatives destinées à dépendre de l'appartement du rez-de-chaussée, caves A, B ; de l'appartement du premier étage, cave C et des appartements résidentiels des étages supérieurs, caves deux à onze A et caves deux à onze B.

#### **Au rez-de-chaussée :**

**Des parties communes** définies au plan et aux présents statuts et notamment le porche d'accès couvert avec les deux vitrines publicitaires figurant au plan du rez-de-chaussée sous mention : vitrine rez et vitrine étage, le hall d'entrée, les cages d'escaliers et d'ascenseur, les gaines pour canalisations et aération, les gaines des vide-poubelles, le terre-plein situé devant la vitrine de l'appartement du rez-de-chaussée jusqu'au trottoir.

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

Un appartement pouvant être affecté à des bureaux, à l'exercice de professions libérales ou à des fins commerciales.

Cet appartement d'une contenance approximative de cent septante-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés, superficie de la cour privative comprise, dispose d'une entrée particulière à front du boulevard d'Avroy, il comporte un vaste local à aménager suivant les convenances des amateurs, une cour privative et deux caves en sous-sols indiquées « Cave Bureau rez-de-chaussée », « Cave A » et « Cave B ».

# LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

## **Disposition spéciale - Servitudes :**

1. L'appartement du rez-de-chaussée disposant d'une entrée particulière n'interviendra pas dans les charges de l'éclairage et de l'entretien des porches d'accès, hall d'entrée, cages d'escaliers de la résidence, pas plus que dans les dépenses d'entretien, de réparation et d'assurance de l'ascenseur.

Toutefois, le propriétaire de cet appartement, ayant la faculté de disposer d'une entrée donnant dans ledit porche, devra, s'il utilise cette faculté, participer dans les charges d'entretien et d'éclairage du porche d'accès en fonction de sa quote-part dans les charges communes.

2. Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par les présentes au profit de l'appartement du rez-de-chaussée à front du boulevard d'Avroy, grevant les autres propriétés privatives de l'immeuble et la copropriété, que le propriétaire de cet appartement ou ses ayants droit aura la jouissance exclusive et gratuite de la toiture de l'immeuble, pour l'établissement d'une enseigne publicitaire.

Les frais et dégâts occasionnés par le fait de l'établissement de cette enseigne incombent, intégralement au propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée, tant au moment de cette installation qu'en cours d'existence de cette enseigne.

Les taxes et impositions auxquelles donnerait lieu le placement d'une enseigne, ainsi que les frais d'assurance y relatifs seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.

3. Il est également stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par les présentes au profit dudit appartement, grevant les autres propriétés privatives de l'immeuble et la copropriété, le droit pour le propriétaire ou ses ayants droit, savoir :

a) d'apposer à son entrée particulière une plaque professionnelle ;

b) d'avoir des enseignes publicitaires, lumineuses ou non à l'intérieur de ses vitrines en façade principale et, de ses vitrines situées latéralement et donnant dans le porche d'accès de la résidence ;

c) de disposer d'une enseigne extérieure, lumineuse ou non, au-dessus de ses locaux donnant sur façade principale, enseigne dont le niveau supérieur ne pourra dépasser le niveau de l'appartement du premier étage ;

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

d) enfin d'user exclusivement et, gratuitement pour les besoins de sa publicité, des deux vitrines publicitaires figurant au plan du rez-de-chaussée, apposées sur le mur séparatif des héritages, dans le porche d'accès de la résidence.

La présentation et la composition des enseignes et plaques visées aux alinéas qui précèdent devront respecter le caractère principalement résidentiel de l'immeuble et recueillir l'approbation préalable de la société « SOLICO » ou de ses ayants cause.

Les taxes et impositions auxquelles le placement de ces enseignes et plaques donnerait lieu, ainsi que les frais d'assurance y relatifs, seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.

### **Au premier étage :**

**Des parties communes** définies au plan et aux présents statuts et notamment :

Les paliers d'accès, les cages d'escaliers, la cage d'ascenseur, les gaines pour canalisations et aération, les gaines des vide-poubelles.

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

Un appartement d'une superficie approximative de deux cent sept mètres carrés à aménager suivant les convenances des amateurs, pouvant être affecté à des bureaux, à l'exercice de professions libérales, à un cabinet médical, à des fins commerciales.

Cet appartement dispose d'une cave en sous-sol indiquée « CAVE C » au plan de ce niveau.

Cet appartement pourra éventuellement être affecté à la résidence privée.

### **Servitude :**

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par les présentes, au profit de l'appartement du premier étage et grevant les autres propriétés privatives de l'immeuble et la copropriété que le propriétaire de cet appartement ou ses ayants droit aura la faculté et le droit, sous réserve d'approbation préalable de la société « SOLICO », comparante ou de ses ayants droit, qui reste seule juge de la décision à prendre, d'apposer une plaque professionnelle à l'entrée du porche d'accès de la résidence, à l'endroit qui sera prévu à cet effet, ainsi qu'une enseigne publicitaire lumineuse ou non à l'intérieur de ses fenêtres en façade.

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

La présentation et la composition de ces plaques professionnelles et enseignes publicitaires devront recueillir l'approbation préalable de la Société Anonyme « SOLICO », ou de ses ayants droit.

Les taxes et impositions auxquelles donnerait lieu le placement de ces enseignes et plaques, ainsi que les frais d'assurance y relatifs, seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.

### **Aux dix étages :**

Deux à onze, tous identiques.

**Des parties communes** définies au plan et aux présents statuts et notamment :

Le palier d'accès, la cage d'escaliers, la cage d'ascenseur, les gaines pour canalisations et aération, les gaines des vide-poubelles.

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

Deux appartements résidentiels type A et type B situés respectivement côté gauche et côté droit face à l'immeuble et pouvant être réunis et traités en un seul appartement.

### **L'appartement type A, côté gauche, d'une superficie approximative de cent mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comporte :**

Hall d'entrée, living en façade boulevard d'Avroy, cuisine, sas, vestiaire, placard, salle de bain, lavatory, dégagement avec armoire et deux chambres dont une avec terrasse donnant sur façade postérieure.

En sous-sol, une cave.

### **L'appartement type B, côté droit, d'une superficie approximative de cent et un mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comporte :**

Hall d'entrée, living en façade boulevard d'Avroy, cuisine, sas, vestiaire, placard, salle de bain, lavatory, dégagement avec armoire, et deux chambres dont une avec terrasse donnant sur façade postérieure.

En sous-sol, une cave.

# LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

## **Au-dessus du onzième étage :**

**Des parties communes** définies au plan et aux présents statuts et notamment :

La cage d'escaliers, le palier, les locaux de la conciergerie, le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie, les cheminées et gaines d'aération, les toitures.

L'antenne collective de T.S.F. et/ou télévision avec les câbles de descente s'il en est placé.

## **B. Un arrière bâtiment dit complexe :**

Situé dans le prolongement immédiat de la résidence un complexe privatif à un étage, avec caves en sous-sol et une cour privative. Ce complexe qui peut être affecté soit à une habitation, soit à l'exercice d'une profession libérale, à des bureaux ou à des fins commerciales, est accessible par le porche d'entrée de la résidence.

Le pré-hall avec vitrines pour l'affichage indiqué au plan, situé dans le prolongement du porche de la résidence dépend de la propriété privative que constitue ledit complexe.

Ce dernier dispose d'une installation individuelle de chauffage central.

Ce complexe comporte en propriété privative et exclusive :

**En sous-sol :** installations et locaux du chauffage individuel tank à combustible, un grand local, un escalier intérieur reliant ce sous-sol au rez-de-chaussée ci-après décrit.

**Au rez-de-chaussée :** Pré-hall, prolongeant le porche d'accès de la résidence, hall, local du secrétariat, salle d'attente, trois locaux pour bureaux, vestiaire, lavatory, une cour privative, l'escalier intérieur reliant ce rez-de-chaussée au premier étage ci-après décrit, les dégagements.

**Au premier étage :** Quatre locaux pour bureaux vestiaire et lavatory, dégagements.

## **Servitudes :**

1. A titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par les présentes au profit de la propriété privative dudit complexe, grevant les autres propriétés privatives de l'immeuble et la copropriété, il est stipulé que l'approvisionnement en combustible de l'installation de chauffage de ce complexe se fera par un conduit traversant en sous-sol la présente résidence et

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

débouchant en façade à rue. Le propriétaire du complexe aura le droit d'accéder au conduit par les sous-sols de la résidence pour les besoins d'entretien ou de réparation de celui-ci.

Que les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité dépendant de l'arrière bâtiment seront placés dans les lots prévus à cet effet dans les sous-sols de la résidence.

Le propriétaire du complexe aura le droit d'accès pour les besoins de contrôle, d'entretien et de réparation des compteurs et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, raccords aux égouts et en général de tous conduits desservant sa propriété.

2. Le propriétaire de ce complexe pourra apposer sur la façade de l'immeuble, une plaque professionnelle dont les dimensions pourront être au moins de trente-sept centimètres sur trente centimètres.

Il pourra également apposer une seconde plaque professionnelle dans le fonds du porche d'accès commun, soit à l'entrée du pré-hall dépendant du complexe.

3. Le complexe privatif dont s'agit, étant en fait indépendant de la résidence et disposant de ses installations propres, il est expressément stipulé qu'il n'interviendra pas dans les charges communes à l'ensemble de la résidence, sauf si ces charges ont trait au porche d'accès de la résidence, ainsi qu'aux travaux relatifs aux façades et à l'ossature du bâtiment.

C'est ainsi que le propriétaire dudit complexe qui n'aura aucun droit aux recettes éventuelles produites par les parties communes de la résidence, n'interviendra dans aucune charge commune notamment celles des toitures du bâtiment principal, celles visées à l'article 34bis - actuel article 16 point I. - (charge et frais de chauffage), à l'article 35 - actuel article 14 - (besoins communs charges d'entretien et de réparation des choses communes) et à l'article 36 - actuel article 15 - (dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble), sauf s'il s'agit pour ces deux catégories de charges, de l'entretien et réparation du porche d'accès de la résidence ainsi que des travaux relatifs aux façades et à l'ossature du bâtiment ; à l'article 42 - actuel article 16 point III. - (téléphone commun) ; à l'article 44 - actuel article 16 point V. - (responsabilité et autres charges) ; aux articles 47 et suivants - actuels articles 29 et suivants (assurances et reconstruction), sauf dans les cas où les primes de certaines assurances sont stipulées comme charge commune à tous les copropriétaires sans exception (article 56 et 57 - actuels articles 37 et 38).

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

Par contre, le propriétaire dudit complexe assumera lui-même, à l'exclusion des copropriétaires de la résidence proprement dite, les frais d'entretien, de réparation et d'assurances des locaux constitutifs du complexe et notamment les frais et charges d'entretien et de renouvellement des toitures du complexe et de l'entretien extérieur de celui-ci, à l'exception des travaux relatifs aux façades, aux murs extérieurs et à l'ossature du complexe en arrière bâtiment qui resteront charges communes.

### **Servitude intéressant les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage et le complexe en arrière bâtiment :**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, constituée par le présent acte réciproquement au profit et à la charge de l'appartement du rez-de-chaussée, de l'appartement du premier étage et du complexe situé en arrière bâtiment, il est stipulé qu'il ne pourra jamais être exercé dans ces propriétés privatives, une profession libérale, une activité commerciale ou financière ou une activité de quelque autre nature, identique à celles qui seraient déjà exercées dans une de ces propriétés, sauf accord exprès des propriétaires des fonds bénéficiaires de la présente servitude. Cette clause de servitude ne s'applique pas aux professions médicales.

### **Disposition particulière concernant les appartements commerciaux :**

Les appartements ou locaux commerciaux d'après le présent acte de base, sont destinés et limités à des commerces dont la nature est précisée ci-après.

Il est stipulé que sont prohibés dès à présent et définitivement l'exercice dans ces appartements ou locaux de tous commerces quelconques, susceptibles de provoquer des bruits qui pourraient troubler la tranquillité des autres copropriétaires, de répandre des odeurs désagréables ou qui seraient incompatibles avec le caractère de bonne tenue et le bel aspect que la société comparante entend réserver à la résidence.

La société comparante ou ses ayants droit pourra toujours proscrire l'exercice de commerces qu'elle estimerait nuire à ce caractère.

A cette fin, le genre de commerce à exercer dans les appartements commerciaux sera soumis à l'approbation préalable et essentielle de la société comparante ou de ses ayants cause, lesquels resteront seuls juges de la décision à prendre.

# LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

## Remarque :

Dans tous les cas où le présent acte de base et règlement de copropriété prévoient qu'un accord ou une autorisation préalable doit être demandé à la société « SOLICO » ou à ses ayants droit, il est stipulé que, si au moment où cet accord ou cette autorisation étaient demandés, la société « SOLICO » avait purement et simplement cessé d'exister, la décision appartiendrait à l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues par la loi.

## **Stipulations spéciales :**

A) Les superficies des appartements, ci-avant exprimées, ont été calculées d'axe en axe des murs mitoyens.

### B) 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 modifier, réunir ou diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

Ces réunions se feront sur avis favorable des architectes, suivant les directives des architectes, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

### C) Extension d'appartements :

Pour répondre aux convenances de futurs acquéreurs, la Société Anonyme « SOLICO », constructrice, pourra autoriser que les appartements des étages tels que décrits ci-avant, se voient adjoindre une ou plusieurs pièces d'un appartement voisin.

Dès lors, les quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété et indiquées ci-après, pourraient ne pas être définitives : Elles seront le cas échéant, modifiées et l'acte authentique constituant le titre d'acquisition de ces propriétés privatives, agrandies ou réduites, fixera chaque fois ces quotes-parts, la Société Anonyme « SOLICO » se réservant exclusivement le droit de les déterminer.



## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

### D) Réunion des parties communes :

Il est stipulé que si, dans l'avenir le programme de construction de la Société Anonyme « SOLICO » venait à comporter l'édification d'immeubles joignant le complexe, objet des présentes, ladite société aurait le droit, tant pour elle que pour ses ayants cause, de faire communiquer entre elles, telles parties communes, de manière à en faire un usage commun. Ladite société déterminera, dans ce cas, la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparations de ces parties d'usage commun.

Le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée à front du boulevard d'Avroy, aura le droit de réunir son appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble voisin, 13, boulevard d'Avroy, à Liège, en vue d'une exploitation commune et cela sans devoir recourir à aucune autorisation préalable.

### E) Edification d'étages supplémentaires :

La Société Anonyme « Société Liégeoise De Construction, SOLICO » se réserve, si la ville de Liège donnait son autorisation à ce sujet, d'augmenter le nombre des étages de la résidence.

Dans le cas où cette éventualité se réaliserait, il est stipulé dès à présent et pour lors :

- a) que les quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence telles qu'elles sont déterminées ci-après, seront modifiées, de même que la contribution aux charges afférentes à chacune de ces propriétés ;
- b) que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas en tout cas la division en dix mille/dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble ; elle entraînera seulement une modification par voie de réduction, des quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété, réduction que ladite société se réserve exclusivement le droit de fixer ;
- c) que les quotes-parts des propriétés privatives dans la copropriété de l'immeuble seront, en ces cas, révisées et souverainement fixées par la société constructrice qui se réserve exclusivement ce droit, dans l'acte qui constatera définitivement le nombre d'étages de l'immeuble et les modifications apportées par voie de conséquence au statut immobilier ;
- d) que les copropriétaires devront, si besoin en était, apporter leur concours à cet acte, et, qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotes-parts en

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

copropriété de chaque propriété privative, n'entraînera pas une modification quelconque, soit en plus, soit en moins, des prix payés par les copropriétaires lors de leurs acquisitions.

### F) Servitudes diverses :

Il est stipulé à titre de servitudes réelles et perpétuelles, constituées par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de la résidence totalement ou partiellement :

1) que les caves privatives du sous-sol, exception faite de la cave du complexe en arrière bâtiment, ainsi que les couloirs et dégagements en sous-sol, devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants de l'immeuble, si la nécessité s'en faisait sentir, l'état de nécessité sera décrété par le syndic ;

2) que, d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef ;

3) que les caves privatives attachées aux propriétés privatives du rez-de-chaussée sont grevées d'une servitude de non exhaussement.

### -VI- Division de la résidence :

Tableau des quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence.

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements et locaux constitutifs de l'immeuble, la société comparante déclare opérer la division de la « **RESIDENCE MEDICIS** » en parties privatives et parties communes.

### Les parties privatives consistent en :

L'appartement bureaux du rez-de-chaussée.

L'appartement bureaux du premier étage.

Les dix appartements résidentiels des étages deux à onze type A, côté gauche face à l'immeuble.

Les dix appartements résidentiels des étages deux à onze type B, côté droit face à l'immeuble.

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

Le complexe de bureaux situés en arrière bâtiment.

Chaque propriété privative comporte en propriété exclusive, les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

Les quotes-parts de ces parties communes, afférentes à chaque propriété privative, sont déterminées forfaitairement par la société comparante, comme suit :

- Appartement du rez-de-chaussée, huit cent trois/dix millièmes : **803/10.000èmes**

- Appartement du premier étage, six cent quarante-deux/dix millièmes : **642/10.000èmes**

- Chaque appartement type A des dix étages supérieurs, trois cent nonante-quatre/dix millièmes, ensemble : trois mille neuf cent quarante/dix millièmes : **3.940/10.000èmes**

- Chaque appartement type B des dix étages supérieurs, trois cent nonante-quatre/dix millièmes, ensemble : trois mille neuf cent quarante/dix millièmes : **3.940/10.000èmes**

- Le complexe de bureaux situé en arrière bâtiment, six cent septante-cinq/dix millièmes :

**675/10.000èmes**

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

La quote-part en copropriété afférente aux appartements d'un étage, traités en un seul appartement est égale aux quotes-parts des deux appartements ainsi réunis.

### **-VII- Détermination des parties communes :**

Seront parties communes à l'ensemble de l'immeuble :

1) Les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, de pignons et de refend, les toitures, le terre-plein situé devant la vitrine de l'appartement du rez-de-chaussée jusqu'au trottoir, le porche d'accès couvert, le hall d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseurs, lesdites cages, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau,

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

d'électricité et de gaz, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des W.C., les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les locaux vide-poubelles, les cages d'aération, la conciergerie et tous les locaux d'usage général, l'antenne collective de radio et de télévision avec les amplificateurs et câbles de descente, s'il en est placé.

2) Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice ; les locaux des compteurs.

3) Les locaux du chauffage central avec leurs installations.

4) L'ascenseur, sa machinerie et sa cage.

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.

### **-VIII- Détermination des parties privatives :**

La résidence comporte des parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées, appartement du rez-de-chaussée, appartement du premier étage et appartements résidentiels des étages, complexe en arrière bâtiment.

### **-IX- Renonciation partielle au droit d'accession :**

Tous les copropriétaires de la « **RESIDENCE MEDICIS** » devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière pour donner à la division de l'immeuble sa base légale.

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

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence la division de la « **RESIDENCE MEDICIS** » en parties communes ou d'usage général et en parties privatives.

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

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

# LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

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

### **CHAPITRE I : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES COMMUNES ET AUX PARTIES PRIVATIVES :**

#### **Article 1 : Destination des lots privatifs :**

A l'exception de l'appartement du rez-de-chaussée, de l'appartement du premier étage et du complexe en arrière bâtiment dont les destinations ont été ci-avant précisées, l'immeuble est destiné à servir de « résidence privée » ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers » ce que sa destination même cherche à éviter.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- 1° aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- 2° aucun établissement commercial ou industriel de quelque nature que ce soit ;
- 3° aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ou aux copropriétaires ;
- 4° aucun moteur à l'intérieur des appartements et locaux autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice des professions exercées dans les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage. Ces appareils devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite ;
- 5° aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés ;
- 6° aucune réunion publique, aucun débit de boissons ;
- 7° aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat ;
- 8° aucun institut de culture physique, de gymnastique, de massage ;
- 9° aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse ;
- 10° aucun salon de coiffure, institut de beauté ou similaire.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession que dans l'appartement du rez-de-chaussée, dans celui du premier étage et dans le complexe en arrière bâtiment.

Il est rappelé que l'acte de base stipule à titre de servitude réelle et perpétuelle, constituée au profit et à la charge de l'appartement du rez-de-chaussée, de l'appartement du premier étage et du complexe en arrière bâtiment, qu'il ne pourra jamais être exercé dans ces propriétés privatives, une profession libérale, une activité commerciale ou financière ou une activité de quelque autre nature, identique à celles qui seraient déjà exercées dans une de ces propriétés, sauf accord exprès des propriétaires des fonds bénéficiaires de la présente servitude. Cette clause de servitude ne s'applique pas aux professions libérales.

### **Article 2 : 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.

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

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

### **Article 3 : Définition des parties privatives :**

Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de l'appartement à l'exclusion des parties communes et notamment :

Les planchers, parquets et revêtements, les portes, toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations intérieures, sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires, penderies, les plafonnages des plafonds avec leur décoration, les cloisons intérieures, les portes intérieures, les parties vitrées des fenêtres intérieures et des chambres, les portes d'entrée, les cours privatives, là où il en existe, les parlophones et sonneries individuels, s'il en existe et en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des propriétés privatives et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires et occupants.

# LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

## **Article 4 : Caves :**

La cave destinée à chaque appartement est propriété privée.

L'aliénation ou l'échange des caves entre copropriétaires est permis sans qu'il en résulte un changement par ces aliénations ou échanges dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

## **Observations :**

La Société Liégeoise de Construction « SOLICO », constructrice, s'est réservée tout au moins en ce qui concerne celles qui dépendent des appartements dont elle sera propriétaire, le droit de ne pas attribuer de caves à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs à un même appartement ou encore d'en attribuer à des quotes-parts privatives qui n'en disposent pas, ou, enfin, d'en réserver un certain nombre pour des besoins communs.

L'affectation de plusieurs caves à un appartement ou l'absence d'affectation de cave à un appartement ne modifie en rien la quote-part en copropriété de l'appartement privé de cave ou doté de plusieurs caves.

## **Article 5 : Toits :**

Les toits de l'immeuble, à l'exception de ceux du complexe en arrière bâtiment et les locaux des vases d'expansion sont choses communes.

## **Article 6 : Jouissance des parties privatives :**

Chaque copropriétaire a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par les présents statuts et le règlement d'ordre intérieur, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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.

Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue et qui soit contraire à la morale.



## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

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.

Il peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les propriétés privatives des autres propriétaires, le tout sous réserve de l'accord des architectes de l'immeuble (ou celui désigné à cet effet par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés) d'après leurs plans et sous leurs directives.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété privative, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article 7 ci-après.

### **Article 7 : Modifications aux parties communes :**

Les travaux de modification aux choses communes de l'immeuble ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il est fait exception à cette règle pour les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

Le coût des travaux et les honoraires des architectes seront à la charge des propriétaires qui font exécuter leurs travaux.

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

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

### **Article 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'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

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

### **Article 9 : Style et harmonie de l'immeuble :**

Ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise soit à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties communes, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives.

Il en sera ainsi notamment des porches couverts, hall et entrée, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnets, des terrasses, des volets des garages et de toutes les parties visibles du boulevard d'Avroy et cela même en ce qui concerne la peinture.

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

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de T.S.F. ou de télévision dans les limites fixées par l'article 7 ci-dessus.

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 6 seront observées.

En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de radio et de télévision, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appareils ménagers utilisant le courant électrique devront être munis d'un dispositif de déparasitage effectif.

### **Article 11 : Inaction d'un copropriétaire :**

A) Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétés, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses lots privatifs, sous les directives et la surveillance des architectes de l'immeuble (ou celui désigné

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

à cet effet par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés).

B) Les propriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs de façon à obtenir et maintenir une hydrométrie parfaite de leurs locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des boiseries et parquets.

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

#### **Article 12 : Association des copropriétaires :**

##### 1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE MEDICIS A LIEGE BOULEVARD D'AVROY 15** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, boulevard d'Avroy 15. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0850.142.345.

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

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

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

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

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

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 20 du présent règlement.

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

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

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

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

### 4- Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 3.92, § 6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

l'article 3.87, § 6 du Code civil, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

### 5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Cet acte contient :

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

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

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

### **CHAPITRE III : CHARGES :**

#### **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 :**

##### **Article 13 : Principes :**

Les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble se répartissent en principe entre les copropriétaires et, sauf les exceptions prévues à l'acte de base et/ou au présent règlement, proportionnellement au nombre de dix millièmes que chacun possède dans la copropriété.

##### **Article 14 : Contribution des charges :**

Les charges nées des besoins communs, de même que les charges d'entretien et de réparations communes ainsi que les frais d'entretien des choses communes seront supportés par les copropriétaires intéressés proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'acte de base, compte tenu des exceptions visées à l'acte de base et/ou au présent règlement.

##### **Article 15 : Détermination des charges communes :**

Sont rangées, les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives, dans les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble et supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'acte de base, compte tenu cependant des dispositions de l'article 15 ci-après relatives à la répartition des charges de la conciergerie et à la répartition des frais de chauffage :

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

- 1) les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble ;
- 2) les frais d'administration et de syndic, les frais d'assurance de l'immeuble, les charges de la conciergerie, le chauffage, l'électricité, l'eau mais non le gaz pour la conciergerie ;
- 3) les charges de chauffage et les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations de chauffage ;
- 4) les charges d'éclairage et d'entretien des entrée et hall d'entrée, de la cage d'escaliers, des paliers d'accès et des dégagements, de réparations et d'assurance des ascenseurs, étant fait observer que l'appartement du rez-de-chaussée n'intervient pas dans la catégorie des dépenses réparties sous le présent alinéa 4 sauf si ces charges concernent le porche d'accès de l'immeuble dans lequel il aurait une entrée. Dans ce cas, sa contribution sera fixée par le syndic en équité et conscience. Les frais d'éclairage et d'entretien des vitrines publicitaires situées dans le porche de l'immeuble sur le mur mitoyen seront supportés exclusivement par l'appartement du rez-de-chaussée.
- 5) les consommations d'eau pour les parties communes.

### Observations :

La contribution dans les charges du complexe en arrière bâtiment est réglée par l'acte de base.

### **Article 16 : Charges communes particulières :**

#### **I. Frais de chauffage :**

Les frais de chauffage visé au présent article portent uniquement sur les achats de combustibles (mazout).

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

Le syndic répartit les montants de ces achats comme suit :

- a) Quarante pour cent (40%) au prorata de la superficie, terrasse non comprise de chaque appartement, suivant indication des architectes.

Ces quarante pour cent (40%) se justifient comme suit :



## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

- vingt pour cent (20%) en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs des chaudières et des calories perdues dans la cheminée ;

- vingt pour cent (20%) affectés au chauffage des parties communes, conciergerie, hall d'entrée, cages d'escaliers et colonnes montantes et descendantes traversant les parties privatives.

b) Soixante pour cent (60%) au prorata des indications relevées au compteur de chaleur.

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

Il est ici rappelé que le complexe en arrière bâtiment, qui dispose de sa propre installation n'intervient pas dans les charges du chauffage.

### **II. Frais de conciergerie :**

Les charges de la conciergerie se répartissent entre les copropriétaires comme suit :

Chaque propriétaire d'un appartement intervient pour une part égale.

En cas de réunion en un appartement unique des deux appartements d'un étage, cette part sera du double de celle d'un appartement.

L'appartement du rez-de-chaussée, ainsi que le complexe en arrière bâtiment interviennent chacun dans les charges de la conciergerie pour une quote-part égale au tiers de celle d'un appartement d'étage.

La part dans ces charges de l'appartement du premier étage est du double de celle d'un appartement d'étage.

### **III. Dépenses du téléphone :**

Les frais du téléphone commun s'il en existe un, se répartiront par part égale, entre les propriétaires d'appartements, branchés au tableau de l'immeuble.

Chaque propriétaire d'appartement est libre de se relier ou non, au tableau de l'immeuble, ou directement au réseau général, en supportant lui-même les frais correspondants.

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

Une prise de téléphone-Etat est prévue dans chaque appartement.

Dans le cas de l'installation d'un appareil de type taximètre, les communications individuelles se règlent immédiatement par les intéressés au prix fixé par le syndic.

Les frais d'installation de l'appareil et frais autres que les communications rentrent dans les charges communes et sont supportés par part égale entre tous les copropriétaires d'appartements.

### **IV. Charges d'impôts :**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans le bien commun comme fixé à l'acte de base.

### **V. Responsabilité civile et autres charges :**

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, seront supportées, compte tenu des dispositions des articles 13 à 16 du présent règlement en ce qui concerne les charges, par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'acte de base, pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes.

### **Article 17 : Augmentation des charges :**

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés ou à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

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

## **Section II : Charges individuelles :**

### **Article 18 : Principe :**

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

Des branchements avec compteurs seront établis dans chaque propriété privative pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires des administrations productrices de fluide.

Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges du chauffage central.

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général, réglée par les soins du syndic et répartie par ce dernier entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.

La pose des compteurs privés d'électricité, de gaz et d'eau est à la charge exclusive des propriétaires des biens privés.

## **Section III : Règlement des charges communes :**

### **Article 19 : Règlement des charges communes :**

Le syndic tient la comptabilité suivant un plan et au moyen de documents approuvés par l'assemblée générale.

Il placera, sous le contrôle et les directives éventuelles du conseil de copropriété ou, à défaut, de l'assemblée générale, les fonds de l'association des copropriétaires 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.

Des provisions seront à verser par chaque propriétaire, sur invitation et suivant indication du syndic.

# LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

## **Article 20 : 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 21 : Paiement des relevés :**

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.

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

A défaut par un copropriétaire de régler son dû dans la quinzaine de l'envoi du compte, celui-ci sera majoré au profit du fonds du réserve, d'une pénalité de un et demi pour cent par quinzaine de retard, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

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

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

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.

### **Article 22 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :**

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

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

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

### **Section IV : Recettes communes :**

#### **Article 23 : Gestion des recettes :**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à sa part dans le bien commun fixée à l'acte de base.

### **Section V : Cession d'un lot :**

#### **Article 24 : 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

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

et 3 du Code civil ;

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

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

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

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

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

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

### b) Obligations du notaire :

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

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

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

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

### c) Obligation à la dette :

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

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

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

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

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

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

### d) Décomptes :

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

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

### e) Arriérés de charges :

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

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

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



## **CHAPITRE IV : REPARATIONS ET TRAVAUX :**

### **Article 25 : Catégories :**

Les réparations et travaux aux parties communes sont répartis en deux catégories :

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

### **Article 26 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :**

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

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

### **Article 27 : Autres réparations ou travaux :**

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

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

### **Article 28 : Obligation des propriétaires ou occupants :**

Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété, pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes ; ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations diverses traversant l'immeuble.

Aucun propriétaire ne pourra 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.

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du 1<sup>er</sup> juillet au 1<sup>er</sup> octobre.

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

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

Les frais de peinture et le crépissage des façades sont considérés comme charges communes.

Eventuellement, les terrasses adjointes aux appartements du dernier étage de l'immeuble sont grevées d'une servitude d'accès afin de permettre la manœuvre des poulies à attacher aux potences fixées à la toiture, sauf urgence, un préavis de huit jours sera donné aux propriétaires intéressés en vue de l'utilisation des terrasses.

### **CHAPITRE V : ASSURANCE ET RECONSTRUCTION :**

#### **Article 29 : Polices d'assurances :**

Le fait que des polices d'assurances sont souscrites par la copropriété, ne soustraira jamais celui des copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, au recours à exercer contre lui par les copropriétaires, mais, moyennant surprime à charge dudit copropriétaire, les compagnies d'assurances devront couvrir cette responsabilité.

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

L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants agréés par celle-ci.

L'assurance, tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, par tous les copropriétaires et par les soins du syndic contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte de loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

Le syndic devra faire, quant à l'assurance de la résidence, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun.

Le propriétaire du complexe en arrière bâtiment n'interviendra pas dans les charges de l'assurance de la résidence, mais il supportera exclusivement les frais d'assurance de sa propriété privative et de sa responsabilité civile.

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

Chaque propriétaire aura droit à son exemplaire des polices.

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

Si une surprime est due pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

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

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

Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du syndic.

### **Article 33 : Encaissement des indemnités :**

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

### **Article 34 : Affectation des indemnités :**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

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, à l'exception de celui du complexe en arrière bâtiment, proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'acte de base, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires susvisés au prorata de leur part dans le bien commun fixée à l'acte de base.

### b) Si le sinistre est total :

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, compte tenu de ce qui est dit ci-dessus quant au propriétaire du complexe en arrière bâtiment, dans la proportion des quotes-parts de chacun dans le bien commun fixée à l'acte de base et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement, dans ledit délai.

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

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun fixée à l'acte de base.

### **Article 35 : Assurances complémentaires :**

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

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

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

### **Article 36 : Assurance ascenseur :**

Une assurance devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger. Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Les charges de cette assurance, dont le montant sera fixé par l'assemblée générale, incomberont aux copropriétaires des appartements des étages, les appartements et complexe en arrière bâtiment du rez-de-chaussée n'intervenant pas dans ces charges.

Les primes seront payées par le syndic et supportées dans la proportion des quotes-parts de chacun des propriétaires intéressés dans les charges prévues à l'article 14, numéro 4).

# LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

## **Article 37 : Assurance contre les accidents de travail :**

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents de travail pouvant survenir au concierge et à ses aides et, en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée par les soins du syndic et régulièrement maintenue en vigueur contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque.

Les montants de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes des polices prévues au présent article seront payées par le syndic et supportées par tous les copropriétaires sans exception dans la proportion de leur part dans le bien commun fixée à l'acte de base.

## **Article 38 : Assurance responsabilité civile :**

Il sera également contracté une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile du fait de l'immeuble et de ses accessoires et de garantir tant les occupants et les propriétaires que les tiers.

Elle sera souscrite par les soins du syndic et pour les capitaux à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les primes constitueront une charge commune à tous les copropriétaires sans exception.

## **CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :**

### **Article 39 : 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

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

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

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

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

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

### b) Par un copropriétaire :

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

## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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



## LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

extrajudiciaires, à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

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

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

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

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 6 de l'article 3.92 du Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 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<sup>o</sup> du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

# LES STATUTS DE L'ACP MEDICIS

---

## **CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES :**

### **Article 40 : Force obligatoire :**

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

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

## **CHAPITRE VIII : LANGUE :**

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

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

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

## **CHAPITRE IX : RENVOI AU CODE CIVIL :**

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

## **CHAPITRE X : OPPOSABILITE :**

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.