

**Le 07/01/2022**

**ADAPTATION DES STATUTS**

**DE LA « RESIDENCE OEDIPE »**

**Située à 4000 Liège, Boulevard Frère Orban 17N° d'entreprise : 0888.369.055**

# LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

## ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

### DE LA « RESIDENCE OEDIPE »

## ACTE DE BASE

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

### **EXPOSE GENERAL :**

Vu les statuts repris à l'acte du 20 mai 1988 de Maître **YVES Guillaume**, Notaire résidant à Liège, enregistré à Liège 1, le 25 mai 1988, Volume 5/131 Folio 33 Case 9 onze rôles sans renvoi, organisant les statuts, refondu par acte dudit notaire GUILLAUME du 18 mai 1989, enregistré à Liège 1, le 26 mai 1989, Volume 133 Folio 16 Case 1 onze rôles sans renvoi de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **OEDIPE** ».

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 OEDIPE

---

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 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 20 mai 1988 :**

#### **A COMPARU**

1) La Société Anonyme « IMMO GEST » ayant son siège à Liège, boulevard de la Sauvenière 60, registre du commerce de Liège numéro 134.945, Taxe à la Valeur Ajoutée numéro 420.001.981, constituée sous la dénomination « QUICKLY AUTO SERVICE », Société Anonyme, par acte reçu par le notaire Freddy JEHIN à Liège le huit janvier mil neuf cent quatre-vingt, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du vingt-six janvier suivant sous le numéro 301-5, dont le siège social a été transféré par décision publiée aux annexes du Moniteur belge du vingt-cinq octobre mil neuf cent quatre-vingt-cinq sous le numéro 851/025-211, dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte reçu par le notaire soussigné le trente octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-cinq novembre suivant, sous le numéro 871125-143.

Ici représentée, en vertu de l'article treize des statuts sociaux par le Président du Conseil d'administration monsieur Alain Léon Ghislain SCRIVANEK, employé, demeurant à Embourg, rue de Bleurmout, 60.

2) La Société Anonyme « FISCALITE-INFORMATIQUE, DROIT, EXPERTISE, COMPTABLE, SOCIALE » en abrégé « FIDES » dont le siège social est établi à Liège, boulevard Piercot, 15/002, constituée par acte reçu par le notaire Pierre BRAAS, à Liège, le quinze novembre mil neuf cent septante-neuf, dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du sept octobre suivant, sous le numéro 871007-57.

Ici représentée, par monsieur Patrick Gérard Louis Julien TROISFONTAINE, administrateur de la société, demeurant à Liège, rue Alex Bouvy, 2A, qui se porte fort pour la société.

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

3) Monsieur Gilles Albert Gilbert NIVELLES, conseiller, né à Grâce Berleur, le quatre mars mil neuf cent vingt-quatre et son épouse madame Adrienne Jeanne Marie Anne BAUWENS, sans profession, née à Liège le dix-sept août mil neuf cent vingt-neuf, demeurant à Montegnée Saint-Nicolas, rue Visé-Voie, numéro 42.

Epoux mariés sans contrat à Montegnée Saint-Nicolas, le dix-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt-six.

4) Monsieur Jean Claude Marcel Gérard ROBINET, administrateur, directeur général de la société, né à Petit-Fays (Bièvre) le douze avril mil neuf cent quarante-sept et son épouse madame Marie Louise Paule JEUSETTE, cadre d'entreprise, née à Jemeppe, le vingt-quatre février mil neuf cent quarante-sept, domiciliés à Chaudfontaine, chemin du Carmel, 21.

Les époux mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts ainsi qu'ils le déclarent.

Lesquels, dans le but de permettre le transfert de propriété à titre gratuit ou onéreux, ou toutes autres opérations juridiques, relativement aux biens ou lots privatifs à créer dans l'immeuble ci-après leur appartenant.

La comparante sub 2) ainsi que madame Adrienne BAUWENS, épouse de monsieur Gilles NIVELLE sub 3) étant ici représentées par la Société Anonyme « IMMO GEST » en vertu de procurations contenues dans les actes de dépôt dont question ci-après.

Ont déclaré vouloir procéder à la division et à la mise de cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Et ont, en conséquence, prié le notaire soussigné d'acter authentiquement ce qui suit :

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

#### **Généralités :**

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

# LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

## **CHAPITRE I: DÉSIGNATION - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ - SITUATION HYPOTHÉCAIRE :**

### **A. Désignation du bien « Résidence OEDIPE » :**

#### **Ville de Liège - 5<sup>ème</sup> division :**

Un immeuble à appartements multiples à usage de bureaux et d'appartements, comportant sous-sol, rez-de-chaussée et six étages plus étage technique et emplacement de parking, dénommé « **RESIDENCE OEDIPE** » situé sur une parcelle de terrain sise à boulevard Frère Orban, où l'immeuble porte le numéro 17, contient en superficie selon l'acte de base d'origine 537 mètres carrés, cadastrée précédemment section B numéro 476/V/5 et selon extrait cadastral récent section B, numéro 0476V25P0000.

Tel que ce bien a été repris en un plan dressé par monsieur le géomètre Gilbert Renier de Liège sous lettres et lots ABCDEA, daté du vingt-huit juin mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit et demeuré annexé à un acte du notaire Raoul Henry du vingt-neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit (acte modificatif du 18 mai 1989).

### **B. Origine de propriété :**

Le bien objet des présentes appartenait à l'origine à la Société Mutuelle des Administrations Publiques, Caisse Commune de pensions à Liège pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par maître Auguste WATELET et maître Adolphe DETIENNE, notaires à Liège, le seize décembre mil neuf cent quarante-six, transcrit à Liège I le quatre janvier mil neuf cent quarante-sept, volume 3101 numéro 22.

Aux termes d'un acte reçu par maître Raoul HENRY, notaire à Liège le vingt-neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit, la Société Mutuelle des Administrations Publiques a vendu ledit bien à la Société Anonyme « **SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO** » à Liège, laquelle société a, usant de la faculté de déclarer command qu'elle s'était réservée aux termes dudit acte, déclaré, aux termes d'un acte dont la minute suivant immédiatement, que l'acquisition par elle faite de l'immeuble objet des présentes a eu lieu pour le compte de la Société Anonyme « **ENTREPRISES FERRARI** » à Flémalle, laquelle a déclaré accepter ladite élection de command.

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné et maître Raoul HENRY, notaire à Liège le douze janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit à Liège I le vingt-neuf janvier suivant, volume 4594 numéro 3, la Société Anonyme « ENTREPRISES FERRARI » a vendu le bien objet des présentes à la Société Anonyme « IMMO GEST ».

Par actes du notaire Yves GUILLAUME de Liège, du huit avril mil neuf cent quatre-vingt-huit, portant dépôt de trois conventions de vente sous seing privé, en cours de transcription, la Société Anonyme « IMMO GEST » a vendu :

- A Monsieur Jean Claude Marcel Gérard ROBINET, administrateur, directeur général de société et son épouse madame Marie Louise Paule JEUSETTE, cadre d'entreprise, à Chaudfontaine, comparants, la totalité du plateau du quatrième étage à aménager ainsi qu'un emplacement pour parking au rez-de-chaussée de la résidence et une cave et une quote-part de quotités indivises à déterminer au présent acte de base.

- A la Société Anonyme « FISCALITE INFORMATIQUE, DROIT, EXPERTISE, COMPTABLE, SOCIALE » en abrégé « FIDES » dont le siège social est établi à Liège, comparante, la totalité du plateau du cinquième étage à aménager ainsi qu'un emplacement pour parking au rez-de-chaussée de la résidence et une cave et une quote-part de quotités indivises à déterminer au présent acte de base.

- A Monsieur Gilles Albert Gilbert NIVELLES, conseiller, et son épouse madame Adrienne Jeanne Marie Anne BAUWENS, sans profession, à Montegnée Saint-Nicolas, comparants, la totalité du plateau du premier étage à aménager et une cave et une quote-part de quotités indivises à déterminer au présent acte de base.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le seize juin mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit à Liège I le premier juillet suivant, volume 4635 numéro 19, La Société Anonyme « IMMOGEST » a vendu à la Société Anonyme « PATRIMONIALE ORBAN », ayant son siège social à Liège, boulevard Frère Orban numéro 50, ci-avant qualifiée, l'appartement du troisième étage d'une superficie d'environ cent soixante-cinq mètres carrés quatorze décimètres carrés outre trois mètres carrés dix décimètres carrés de terrasse postérieure et en sous-sol la cave numéro 4 et en copropriété et indivision forcée mille quatre cent quarante-cinq/dix millièmes des parties communes.

# LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

Aux termes d'un acte reçu le même jour par le notaire soussigné, transcrit au même bureau le premier juillet suivant, volume 4643 numéro 23, la Société Anonyme « IMMOGEST » a vendu à monsieur Jacques Emile LIEBECQ, ingénieur, et son épouse madame Christiane Mathilde Fernande DUPONT à Liège, comparants, l'appartement du deuxième étage d'une superficie d'environ cent soixante-cinq mètres carrés dix décimètres carrés de terrasse postérieure et les caves numéros 6 et 7 et en copropriété et indivision forcée : mille quatre cent quarante-cinq/dix millièmes des parties communes (acte modificatif du 18 mai 1989).

## **C. Situation hypothécaire :**

La comparante déclare que le bien prédécrit est libre de toutes charges hypothécaires ou privilégiées quelconques.

## **CHAPITRE II : DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE - MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'INDIVISION FORCÉE :**

### **Section A : Déclaration de division :**

Les comparants déclarent opérer par les présentes la division de l'immeuble prédécrit en parties ou choses communes et en parties ou choses privatives, constitutives de lots et, à cet effet, placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du 08/07/1924, du 30/06/1994, du 02/06/2010 et du 15/05/2012 (cette loi a été modifiée par la loi du 18/06/2018 ainsi que celle du 20 février 2020), formant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Les lots ou biens privatifs à créer formeront des fonds distincts, susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès ou de tous autres contrats.

Chaque lot privatif constituera une entité juridique et comprendra donc, en un ensemble indivisible, des parties ou choses en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties ou choses communes en état de copropriété et de l'indivision forcée qui y seront attachées ou affectées.

La description de l'immeuble ainsi que la définition et le statut des parties ou choses privatives et communes seront faites ci-dessous à la section D et E.

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

Il résulte de ce qui précède que l'aliénation d'un lot emportera nécessairement l'aliénation simultanée de la partie en propriété privative proprement dite et de la quote-part des parties communes qui y sont affectées.

De même, l'hypothèque ou tout autre droit réel sur un lot grèvera en même temps tous les éléments constitutifs de ces lots, qu'ils soient privatifs ou communs.

### **Section B : Plans :**

La comparante dépose pour être annexés au présent acte les plans des divers niveaux de l'immeuble qu'elle certifie conformes à la réalité et signe « *ne varietur* » avec nous notaire.

Les parties dispensent monsieur le Conservateur des hypothèques (actuellement dénommé Administration générale de la documentation patrimoniale) de la transcription des plans dont un exemplaire demeurera en dépôt à la conservation compétente.

- (acte modificatif du 18 mai 1989) : Un plan du rez-de-chaussée (cour intérieure-parking) complétant le plan du rez-de-chaussée annexé à l'acte de base du vingt mai mil neuf cent quatre-vingt-huit.

Un nouveau plan des caves, ce dernier remplaçant le plan « sous-sol » annexé à l'acte de base du vingt mai mil neuf cent quatre-vingt-huit.

Les comparants certifient lesdits plans conformes à la réalité et les signent « *ne varietur* » avec nous notaire.

Pour ce qui concerne les plans des autres niveaux de l'immeuble, les comparants déclarent se référer aux plans annexés à l'acte de base du vingt mai mil neuf cent quatre-vingt-huit.

### **Section C : Statuts - Acte de base - Règlement de copropriété :**

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

Ils ne peuvent être modifiés que par une décision de l'assemblée générale aux conditions prévues par la loi, 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.



# LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

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, cette quote-part étant déterminée.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

II. 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 ;

## **Section D : Description de l'immeuble :**

### **Remarque préliminaire :**

(Acte modificatif du 18 mai 1989).

### **Généralités :**

La description ci-après, faite sur la base des plans annexés, fera apparaître des éléments communs et des éléments privatifs.

En général il faut considérer :

#### **A) En ce qui concerne la construction :**

##### **1. Que sont parties ou choses communes :**

Les parties de la construction qui sont constitutives ou à l'usage commun principal de l'ensemble de l'immeuble.

##### **2. Que sont parties ou choses privatives :**

Celles qui sont constitutives ou à l'usage exclusif d'un lot privatif avec ses dépendances, que celles-ci se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur du lot.

L'énumération faite ci-dessous n'est pas exhaustive.

# LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

## B) En ce qui concerne le terrain :

Le terrain constitue une partie commune générale à l'immeuble. Il appartiendra donc aux divers propriétaires dans la proportion de leur droit respectif dans la copropriété.

Toutefois les emplacements de parking attribués à l'un ou l'autre copropriétaire sont privés.

## Description :

(Acte modificatif du 18 mai 1989).

### 1) Au niveau des sous-sols :

#### a. Des parties communes (liserées rouge, hachurées rouge au plan) étant :

Une cabine à haute tension, une cave avec compteur électrique, une cave avec vide-ordures, un élévateur poubelles, une chambre forte, une sous station de chauffage, l'ascenseur avec cage, cabine et porte, tous les couloirs et dégagements de circulation, tous les soupiraux en façade, les raccordements principaux aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts ainsi qu'éventuellement aux distributions de radio et de télévision ; les conduites, gaines, canalisations, chutes, aeras, sterfputs, collecteurs, disconnecteurs et décharges principaux, l'escalier avec cave et palier.

#### b. Des parties privatives étant :

Douze caves numérotées de un à douze, (hachurées bleu au plan) chacune comprenant la cave proprement dite avec sa porte d'accès au dégagement commun, revêtement de sol et éclairage.

Ces parties privatives feront partie d'un lot privatif des niveaux supérieurs et ne constitueront pas des lots privés séparés des appartements.

Aucune quote-part n'est attribuée à ces caves.

La cave 1 est attachée à l'appartement des sixième et septième étages.

Les caves 2 et 10 sont attachées à l'appartement du cinquième étage.

Les caves 3 et 11 sont attachées à l'appartement du quatrième étage.

La cave 4 est attachée à l'appartement du rez-de-chaussée.

# LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

Les caves 5 et 12 sont attachées à l'appartement du premier étage.

Les caves 6 et 7 sont attachées à l'appartement du deuxième étage.

Les caves 8 et 9 sont attachées à l'appartement du troisième étage.

## **2) Au niveau du rez-de-chaussée :**

### **a. Des parties communes (liserées rouge, hachurées vert hachurées rouge au plan) étant :**

Un porche avec sa porte, hall d'entrée principal avec porte d'entrée, accès vers porche avec porte, ascenseur avec cage et porte, escalier avec cage et porte vers le sous-sol, parlophone, ouvre-porte, éclairage, couvre-sol, enduit et décoration, tous conduits, gaines, canalisations, chutes, aéras, etc.

Une cour intérieure avec son aménagement telle que reprise au plan dressé par le bureau d'architecture Natowitz Jadot, Du Pré Werson du vingt-deux novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit qui demeurera ci-annexé.

### **b. Des parties privatives étant :**

Un ensemble de lots à destination de bureaux comportant hall d'accueil, secrétariat, bureau, salle de réunion, toilettes et lavabo d'une superficie de nonante-sept mètres carrés quarante décimètres carrés et toutes les portes donnent accès aux parties communes.

Chacun des emplacements de parking figurant au plan dont question ci-avant qui demeurera ci-annexé.

## **3) Au niveau du premier étage :**

### **a. Des parties communes (liserées rouge au plan) étant :**

Le bloc central avec escalier et cage, ascenseur, cage et portes, tous conduits, gaines, canalisations, chutes, aéras, etc.

### **b. Des parties privatives étant :**

Un appartement d'une superficie d'environ cent soixante-cinq mètres carrés quatorze décimètres carrés outre trois mètres carrés dix décimètres carrés de terrasse postérieure,

# LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

comprenant : hall, vestiaire, séjour, cuisine, débarras, pièce couture, bureau, une chambre, salle de bain, water-closet, terrasse arrière.

## **4) Au niveau du deuxième étage :**

### **a. Des parties communes (liserées rouge au plan) étant :**

Le bloc central avec escalier et cage, ascenseur, cage et porte, tous conduits, gaines, canalisations, chutes, aéras, etc.

### **b. Des parties privatives étant :**

Un appartement d'une superficie d'environ cent soixante-cinq mètres carrés quatorze décimètres carrés outre trois mètres carrés dix décimètres carrés de terrasse postérieure, comprenant : hall, water-closet, séjour, cuisine, trois chambres à coucher, deux salles de bain, terrasse arrière.

## **5) Au niveau du troisième étage :**

### **a. Des parties communes (liserées rouge au plan) étant :**

Le bloc central avec escalier et cage, ascenseur, cage et porte, tous conduits, gaines, canalisations, chutes, aéras, etc.

### **b. Des parties privatives étant :**

Un appartement d'une superficie d'environ cent soixante-cinq mètres carrés quatorze décimètres carrés outre trois mètres carrés dix décimètres carrés de terrasse postérieure, comprenant hall de jour, vestiaire, salon, salle à manger, bureau, cuisine avec coin à manger, hall de nuit, trois chambres, deux salles de bain, terrasse arrière.

## **6) Au niveau du quatrième étage :**

### **a. Des parties communes (liserées rouge au plan) étant :**

Le bloc central avec escalier et cage, ascenseur, cage et porte, tous conduits, gaines, canalisations, chutes, aéras, etc.

### **b. Des parties privatives étant :**

un appartement d'une superficie d'environ cent soixante-cinq mètres carrés quatorze décimètres carrés outre trois mètres carrés dix décimètres carrés de terrasse postérieure, comprenant hall de jour, vestiaire, living, cuisine, buanderie, hall de nuit, water-closet, trois chambres, deux salles de bain et une terrasse arrière.

### **7) Au niveau du cinquième étage :**

#### **a. Des parties communes (liserées rouge au plan) étant :**

Le bloc central avec escalier et cage, ascenseur, cage et porte, tous conduits, gaines, canalisations, chutes, aérars, etc.

#### **b. Des parties privatives étant :**

Un appartement d'une superficie d'environ cent soixante-cinq mètres carrés un décimètre carré outre trois mètres carrés dix décimètres carrés de terrasse postérieure, comprenant : hall de jour, water-closet, living, deux cuisines, buanderie, hall de nuit, débarras, deux chambres, deux salles de bain et une terrasse postérieure.

### **8) Au niveau du sixième étage :**

#### **a. Des parties communes (liserées rouge au plan) étant :**

Une partie du bloc central avec une partie de l'escalier allant jusque la porte d'accès à l'appartement, ascenseur, cage et porte, tous conduits, gaines, canalisations, chutes, aérars, etc.

#### **b. Des parties privatives étant :**

Un appartement d'une superficie d'environ cent quarante mètres carrés septante-cinq décimètres carrés outre dix-neuf mètres carrés soixante-six décimètres carrés de terrasse façade avant et trois mètres dix décimètres carrés de façade arrière, comprenant : l'autre partie de l'escalier allant jusqu'à l'étage technique, palier, hall d'entrée, water-closet, living avec terrasse en façade, cuisine, deux chambres, deux salles de bain, et une terrasse postérieure, formant un duplex avec l'étage technique ci-après décrit pour former un tout avec lui par un escalier privatif mais grevé d'une servitude de passage d'entretien technique pour permettre l'accès aux parties communes de la toiture.

## **4) Au niveau du septième étage :**

### **a. Des parties communes (liserées rouge au plan et hachurées bleu) étant :**

Une partie du bloc central avec cabanon d'ascenseur, cage, porte et réduit, la chaufferie avec porte, la terrasse arrière, la toiture elle-même (avec celle des cabanons contenant le local de l'ascenseur et la chaufferie et avec celle des parties privatives ci-après) comprenant ossature, isolation, couverture, zinguerie et garnitures ; toutes les cheminées et gaines avec souches, couverture et protection ; les systèmes de récolte des eaux pluviales avec tuyauteries et chutes.

**Nota Bene :** les terrasses reprises sous hachuré bleu au plan du septième étage font partie des parties communes mais elles peuvent être utilisées et ce exclusivement par les propriétaires et habitants de l'appartement des sixième et septième étages, mais à charge d'en prendre soin et de l'entretenir à leurs frais.

Toutefois, les frais de réparation seront supportés par la copropriété.

### **b. Des parties privatives étant :**

Une pièce de séjour et un rangement formant duplex avec sixième étage pour former un tout avec lui avec escalier privatif, cage et palier, portes donnant sur terrasse et toiture, portes et châssis coulissant donnant sur toiture. En plus, le duplex aura l'usage exclusif des parties communes hachurées bleu comme dit ci-avant.

## **Section E : Définition des parties ou choses communes et privatives :**

### **I. Parties ou choses communes :**

Sont choses ou parties communes outre le terrain :

- a) tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations en général, l'ossature de l'immeuble, les façades, les poutres, hourdis et voûtes, etc., la mitoyenneté du pignon ; les murs de refend ; les murs intérieurs clôturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes d'avec des parties privatives) ;
- b) la toiture de l'immeuble (acte modificatif du 18 mai 1989) et du parking ;
- c) les locaux affectés aux services communs et à la copropriété ;

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

- d) les ascenseurs avec accessoires, machineries et conduits d'électricité les alimentant ;
- e) l'installation de chauffage central avec chaudière, conduites de gaz, et tous accessoires la desservant (voir néanmoins, en ce qui concerne les sixième et septième étages) ; les radiateurs se trouvant dans les parties communes.

(acte modificatif du 18 mai 1989) : Les radiateurs dans les parties privatives et leurs raccords aux canalisations générales sont privatives ;

- f) les ornements extérieurs des façades, les installations de parlophone, à l'exclusion des combinés qui se trouveraient à l'intérieur des biens privatifs ; les objets mobiliers et autres ornements servant à l'aménagement et à la décoration du hall d'entrée ;

- g) les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts ; les appareillages et installations desservant les parties communes ou dépendant des services communs dudit immeuble ;

- h) les raccordements aux distributions publiques d'eau, de gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés, les raccordements à l'égout ; les raccordements au téléphone et aux réseaux de distribution de radio et télévision ; les canalisations d'eau sauf à l'intérieur des biens privatifs ;

- i) les canalisations de décharge, de chute, de descente, de ventilation et d'évacuation des ordures, ces dernières murées comme dit ci-avant ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privatives ; les cheminées et gaines d'aération ;

- j) les éventuelles installations de protection contre l'incendie.

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.

Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires de biens privatifs dans la proportion de leurs droits dans la copropriété.

## **II. Parties ou choses privatives :**

Sont parties ou choses privatives :

Les planchers, parquets, revêtements avec leur soutènement ; les cloisons intérieures non portantes, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les lots privatifs d'avec les parties communes ; les portes d'entrée des lots privatifs à l'exception toutefois de celles des ascenseurs, les vitreries, fenêtres, volets, persiennes et tous accessoires semblables ; les installations sanitaires (appareils compris), les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente ; les installations du chauffage central intérieures à chaque lot ; les plafonnages ; les installations électriques et de gaz depuis les compteurs de la ville ; les conduites d'eau des biens privatifs à l'intérieur de ceux-ci.

## **Section F : Détermination de la fraction des parties ou choses communes affectées aux lots ou biens privatifs :**

### **I. Remarques préalables :**

Le critère de répartition de la quote-part entre les divers lots est celui de leur consistance respective, les lots de premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages et véranda et solarium sur toit étant considéré comme ayant une consistance identique.

(Acte modificatif du 18 mai 1989) : Chaque emplacement de parking est également considéré comme ayant une consistance identique.

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



# LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

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

## **II. Répartition des parties ou choses communes :**

Les comparants ont divisé la copropriété, en ce compris le terrain d'assise en dix mille/dix millièmes qu'ils ont réparti comme suit :

Rez-de-chaussée : sept cent septante/dix millièmes : **770/10.000èmes**

Appartement du premier étage : mille trois cent/dix millièmes : **1.300/10.000èmes**

Appartement du deuxième étage : mille trois cent/dix millièmes : **1.300/10.000èmes**

Appartement du troisième étage : mille trois cent/dix millièmes : **1.300/10.000èmes**

Appartement du quatrième étage : mille trois cent/dix millièmes : **1.300/10.000èmes**

Appartement du cinquième étage : mille trois cent/dix millièmes : **1.300/10.000èmes**

Appartement des sixième et septième étages : mille sept cent quarante/dix millièmes :

**1.740/10.000èmes**

Chacun des onze emplacements de parking : nonante/dix millièmes, soit ensemble :

**990/10.000èmes**

**Total :** **10.000/10.000èmes**

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

### **CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :**

#### **Article 1 : Définition et portée :**

Le règlement de copropriété comprend :

- a. la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;
- b. les critères 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.

#### **Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :**

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

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

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

#### **Article 3 : Statuts de l'immeuble :**

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que dans le respect des majorités prévues par la loi. Ces statuts sont rendus opposables à tous par la transcription hypothécaire.

## **CHAPITRE II : DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES :**

### **Article 4 : Destination des lots :**

- 1) Les sous-sols sont à usage de caves. Ils peuvent être aménagés en fonction de leur destination.
- 2) Les lots privatifs du rez-de-chaussée et des étages un à sept sont à usage d'habitation et/ou de bureaux. Ils ne pourront être éventuellement aménagés à usage de commerce de détail.
- 3) Les emplacements privatifs de parking sont à usage exclusif de parking.
- 4) Il ne pourra être admis dans la résidence aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral ; aucun établissement artisanal de quelque nature que ce soit ou qui, par le bruit ou l'odeur pourrait nuire aux occupants de la résidence et aux voisins, aucun moteur à l'intérieur des lots privatifs, qui ne serait pas déparasité ; aucune location par des professionnels de chambres ou d'appartements meublés ; aucun professorat de chant, d'instruments de music et de danse ; aucun institut de culture physique, de gymnastique ou de massage sauf au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage.
- 5) L'exercice de professions médicales ou assimilées (dentisterie, kinésithérapie, infirmier, etc.) n'est pas exclu, à la condition que ne soient pas traitées des maladies qui seraient une cause de trouble ou simplement de gêne pour l'entourage et à condition également que les appareils utilisés soient entièrement isolés et déparasités et que toutes installations utilisant des radiations ionisantes répondent aux normes de service imposées par les autorités compétentes et subissent régulièrement les contrôles exigés celles-ci. De tout quoi, chaque propriétaire aura en tout temps le droit de demander justification suffisante, à défaut de laquelle il pourra provoquer la réunion des copropriétaires ou d'une assemblée générale qui aura notamment pour objet d'interdire l'usage des appareillages et installations concernés.

# LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

## **Remarque :**

Les dispositions du présent article, prises dans le but d'assurer à l'immeuble une qualité résidentielle et de garantir une existence paisible et honnête à ses occupants, ne pourront subir de modification que dans le respect de cet état d'esprit.

## **Article 5 : Jouissance des parties privatives :**

### **a) Principes :**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son lot dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, par les dispositions légales en matière de copropriété ainsi que par les règles découlant du code civil et de la jurisprudence.

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

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

Les propriétaires, leurs locataires, leur personnel et autres occupants doivent toujours habiter et utiliser les lieux honnêtement et en jouir de manière prudente et raisonnable.

### **b) Distribution intérieure des lots :**

Chacun peut modifier comme bon lui semble et après avis d'un technicien de leur choix, la distribution intérieure de ses propriétés, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privatives.

Les propriétaires ne peuvent faire, même à l'intérieur de leurs lots privatifs, aucune modification aux choses communes sans une décision de l'assemblée générale à la majorité indiquée à l'article 8 du présent règlement de copropriété.

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

### c) Inaction d'un copropriétaire :

Lorsque les propriétaires ou occupants négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur lot et exposent, par dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du défaillant, aux réparations urgentes dans ses lots privatifs.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### d) Réunion et division des parties privatives :

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

### **Article 6 : Limites de la jouissance des parties privatives :**

#### a) Harmonie :

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

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

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

#### b) Location :

Le propriétaire peut donner son bien privatif en location en tout ou en partie ; il est seul responsable de son locataire.

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

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

Les propriétaires sont tenus de porter à la connaissance des locataires l'acte de base et spécialement le règlement de copropriété et tous autres règlements ou décisions.

Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement de copropriété, avec ses modifications éventuelles ou avec celles de l'acte de base, entraînerait, sans préjudice de tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et l'expulsion de celui-ci.

Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance entière.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires, l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autres à l'égard des autres propriétaires ou de tous tiers.

### **Article 7 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble :**

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

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

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotes-parts afférentes à chacun d'eux.

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

### **Article 8 : Modifications des parties communes :**

Les travaux de modifications aux parties communes, même à l'intérieur des biens privatifs, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil, ne peuvent être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des deux-tiers des voix

des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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

### **Article 9 : 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

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

### **CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :**

#### **Article 10 : Dénomination - Siège :**

L'association des copropriétaires est dénommée « Association des Copropriétaires Résidence Oedipe à Liège Boulevard Frère Orban 17 ». Elle a son siège à 4000 Liège, boulevard Frère-Orban 17. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise 0888.369.055.

#### **Article 11 : Personnalité juridique - Composition :**

L'association des copropriétaires possède la personnalité juridique.

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

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



## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

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

**Article 12 : 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.

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 et les frais de gérance.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

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

**Article 13 : Solidarité divise des copropriétaires :**

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

### **Article 14 : 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, § 1er, 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 ;

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

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

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

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

#### **Article 15 : Généralités :**

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

#### **Article 16 : Genre de réparations et travaux :**

Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence, seront classées en deux catégories :

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

#### **Article 17 : 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.

#### **Article 18 : 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, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic

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

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

### **Article 19 : Absence de décision de l'assemblée générale :**

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

### **Article 20 : Servitudes relatives aux travaux :**

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec la célérité souhaitable.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs en cas de nécessité.

Tout contrevenant à cette disposition supporte exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

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

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

### **CHAPITRE V : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :**

#### **Principe :**

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

#### **Article 21 : Charges communes :**

Les charges communes sont, d'une manière générale, tous les frais relatifs à l'entretien, à la conservation et à l'utilisation des parties et des services communs.

Elles sont réparties entre copropriétaires ou usagers selon les cas, au prorata des droits de chacun dans les parties communes, sauf les exceptions résultant du présent règlement ou de toutes décisions valablement adoptées.

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

Parmi ces charges, il faut comprendre : les dépenses de nettoyage, d'entretien, de réparation et de renouvellement des parties communes ; les frais d'administration ; les frais éventuels de consommation d'eau communs et éventuellement privatives si celles-ci sont desservies par un compteur unique et commun, d'électricité et de gaz des parties communes ; les primes d'assurance contre l'incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile à l'égard du personnel d'entretien et des tiers et de bris de glaces ; tous impôts et taxes pouvant grever la copropriété ; les frais de réparation et de renouvellement des accessoires communs (canalisation, etc.).

### **Article 22 : Chauffage central (modifié par AG du 10 décembre 2015) :**

Les frais d'entretien, de réparations, de conservation et de renouvellement du chauffage central avec tous ses accessoires ainsi que de combustibles et autres fluides utilisés incomberont à chaque lot dans les proportions suivantes :

1. un montant de 80% sera réparti entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans la copropriété ;
2. le solde sera réparti suivant les indications relevées aux compteurs de chaleur.

### **Article 23 : Consommation d'eau :**

A. L'eau froide est distribuée au départ d'un compteur collectif, des compteurs individuels étant prévus pour chaque entité.

B. La consommation d'eau chaude, fournie au départ d'un préparateur instantané, des compteurs individuels étant prévus pour chaque entité.

L'appartement des sixième et septième étages possède une chaudière indépendante et un préparateur d'eau indépendant.

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

### **Article 24 : Frais de l'ascenseur :**

L'usage de l'ascenseur et la répartition de la consommation d'énergie électrique qui en découle, les frais relatifs à l'ascenseur, notamment les frais d'entretien, de conservation, de

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

réparations et de renouvellement de la cabine, des portes palières, des machineries et du cabanon, le remplacement de câbles, des patins de freins, des fusibles ; l'abonnement d'entretien de l'ascenseur, l'assurance en responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation de l'ascenseur, etc., seront répartis entre les copropriétaires des divers lots privatifs d'après leurs quotes-parts en copropriété.

### **Article 25 : Réparation des dommages :**

La réparation du dommage causé à la personne, aux biens d'un propriétaire ou d'un occupant par une cause commune ou par un préposé de la copropriété est supportée par chacun des propriétaires dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

### **Article 26 : Clause de solidarité entre indivisaires :**

Les indivisaires de droit de propriété, les titulaires de droit réel de propriété démembrée, et les indivisaires de droits réels de propriété démembrée, sont solidairement et indivisiblement tenus des sommes réclamées à chacun d'eux pour le même bien.

### **Article 27 : Augmentation des charges :**

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il supportera seul cette augmentation.

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

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

### **Article 28 : Modification de la répartition des charges :**

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

### **Article 29 : Recettes des parties communes :**

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

### **Article 30 : Cession d'un lot :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### b) Obligations du notaire :

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

### c) Obligation à la dette :

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

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

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

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

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

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

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

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

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1<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 résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire sortant.

### e) Arriérés de charges :

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

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

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

### **Article 31 : 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.

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

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur la base d'une évaluation et réclaté par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément 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.

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.

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 32 : Recouvrement des frais communs :**

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

Une caisse commune est alimentée par les paiements trimestriels que doivent faire tous les copropriétaires et les occupants, sur appel du syndic.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) A assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) A obtenir du juge, si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux soit donné en location, une autorisation, au nom de l'association des copropriétaires, de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 3.94 du Code

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

civil, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

c) A réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

### **Article 33 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :**

Le syndic présente annuellement les comptes de gestion de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, il les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par une décision prise en assemblée générale.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

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.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Ces relevés ne pourront jamais être communiqués par les propriétaires à leurs locataires.

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

### **CHAPITRE VI : ASSURANCES - RESPONSABILITES :**

#### **Article 34 : Généralités :**

Des polices d'assurances collectives seront contractées pour couvrir l'ensemble de l'immeuble contre l'incendie, le dégât des eaux, la responsabilité civile, les recours des voisins et entre copropriétaires, l'assurance-loi et responsabilité du personnel d'entretien et autres risques communs, pour des capitaux à fixer par l'assemblée générale.

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

Les primes incomberont à chacun, proportionnellement à ses droits dans les parties communes. Toutefois, toute surprime due par suite d'une aggravation de risques causés par un propriétaire ou occupant, sera à sa charge exclusive.

### **Article 35 : Affectation des indemnités :**

En cas de paiement d'indemnités, leur utilisation sera réglée de la manière suivante si l'assemblée générale décide de reconstruire :

#### **1. Si le sinistre est partiel :**

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

Si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent et sera acquis aux propriétaires dans la même proportion.

#### **2. Si le sinistre est total :**

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

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

est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des quotes-parts de chacun dans les parties communes générales et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, avec les intérêts au taux de sept pour cent pour tout retard après l'expiration de ce délai.

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 prend fin par décision de l'assemblée générale des copropriétaires à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et les choses communes seront partagées ou licitées, l'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes générales.

### **CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :**

#### **Article 36 : Actions en justice :**

##### **a) Par l'association des copropriétaires :**

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

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

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

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

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

### b) Par un copropriétaire :

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

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

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux



qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP OEDIPE

---

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

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

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

### c) Par un occupant :

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

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

## **CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS GENERALES :**

### **Article 37 : 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.