



Le 19/06/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE ASTRID »

Située à 4620 Fléron, avenue des Martyrs 206. N° d'entreprise : 0877.169.812

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 6 février 1970 de Maître Jacques RANDAXHE, Notaire résidant à Fléron, enregistré à Fléron, le 17 février 1970, volume 529, folio 43, case 8, dûment transcrit au deuxième bureau des hypothèques, de Liège organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **ASTRID** » ;

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

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

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

Que conformément aux dispositions de la loi de 18 juin 2018 modifiant et complétant la loi relative à la copropriété, le syndic est tenu d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

Qu'il est précisé à l'acte du 6 février 1970 dont question ci-avant :

ONT COMPARU

D'une part :

La Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY », ayant son siège social à Bressoux, avenue de la Croix Rouge, 280, constituée suivant acte dressé par maître Charles de SENY, notaire à Liège le vingt-cinq janvier mil neuf cent soixante-quatre, publié aux annexes du Moniteur belge du quinze février suivant, numéro 3521, et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par maître Charles de SENY, notaire à Liège, le vingt-deux octobre mil neuf cent soixante-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge du six novembre suivant, numéro 32.252.

Ici représentée par :

Monsieur Gabriel-Louis-Ignace MOURY, ingénieur, demeurant à Bressoux, avenue de la Croix-Rouge, numéro 260, administrateur de ladite société.

Agissant conformément aux statuts de ladite société.

D'autre part :

« La Société Nationale de Crédit à l'Industrie », Société Anonyme dont le siège est établi à Bruxelles, boulevard de Waterloo, numéro 16, constituée le deux juin mil neuf cent dix-neuf, en vertu de la loi du seize mars mil neuf cent dix-neuf, Moniteur belge du vingt mars mil neuf cent dix-neuf, suivant acte reçu par maîtres Alphonse De BRABANT et Victor SCHERVEN, tous deux notaires à Bruxelles, le deux juin mil neuf cent dix-neuf, publié aux annexes du Moniteur belge des neuf, dix et onze juin mil neuf cent quarante-neuf, sous le numéro 4644 et dont les statuts coordonnés, approuvés par arrêté du Régent du seize février mil neuf cent quarante-neuf, ont été ultérieurement modifiés par la loi du quatorze février mil neuf cent soixante et un (Moniteur belge du quinze février mil neuf cent soixante et un) par décision des assemblées générales extraordinaires du vingt-six mars mil neuf cent soixante-trois, approuvée par Arrêté Royal du onze juin suivant (Moniteur belge du vingt-huit juin mil neuf cent soixante-trois), du dix-sept février mil neuf cent soixante-quatre, approuvée par Arrêté Royal du trois mars suivant (Moniteur belge du treize mars mil neuf cent soixante-quatre) et

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

du vingt-deux août mil neuf cent soixante-sept, approuvée par Arrêté Royal du vingt-deux septembre suivant (Moniteur belge du dix octobre mil neuf cent soixante-sept).

Ici représentée par :

Monsieur Georges NAMOTTE, directeur du siège de Liège de ladite société, demeurant à Grivegnée, rue Wauters, numéro 23.

En vertu d'une procuration reçue par maître André SCHEYVEN, notaire à Bruxelles, le quatre février mil neuf cent septante, dont le Brevet dûment enregistré est resté annexé à un acte de cession équipollente à partage et reçu ce jour par le notaire soussigné.

Lesquelles nous ont requis d'acter authentiquement les déclarations et conventions suivantes :

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

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

I. Exposé - Déclarations et engagements préliminaires :

PARAGRAPHE I :

Désignation et origine de propriété du terrain d'assise de l'immeuble :

Les comparantes d'une et d'autre part sont propriétaires indivis, savoir :

La Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY », à concurrence de huit mille quatre cent septante/dix millièmes : **8.470/10.000èmes**

Et la « Société Nationale de Crédit à l'Industrie », à concurrence de mille cinq cent trente/dix millièmes : **1.530/10.000èmes**

du bien ci-après : **10.000/10.000èmes**

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

Commune de Fléron :

Une maison d'habitation, en voie de démolition, avec tous droits dans un passage commun, située avenue des Martyrs, numéro 206, cadastrée section B, numéros 95/p, 70/02 et 70/p2 pour une contenance de six cent cinq mètres carrés, ayant d'après mesurage une superficie de six cent huit mètres carrés, joignant ladite avenue et les propriétaires Brocteur-Comblain, Randaxhe-de Gauquier, Bouvy-Deltour et Bovy-Guyot ou représentants.

L'immeuble à propriétés privatives multiples est actuellement cadastré commune de Fléron / première division / Fléron, avenue des Martyrs, 206, section B numéro 0095B2.

Origine de propriété :

Les sociétés comparantes déclarent, par l'organe de leurs représentants, que l'immeuble susdécrit leur appartient indivisément, savoir :

La Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY », à concurrence de huit mille trois cent quatre-vingts/dix millièmes, et la « Société Nationale de Crédit à l'Industrie », à concurrence de mille six cent vingt/dix millièmes, pour l'avoir acquis de monsieur Albert-Jean PIERRE, docteur en médecine, et de son épouse madame Catherine-Marie-Louise DEMOLIN, sans profession, demeurant ensemble à Florenville, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné, à l'intervention de maître Georges NICOLAS, notaire à Liège, le dix octobre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le vingt-deux du même mois, volume 2281, numéro 20.

Ledit immeuble appartenait en propre à madame Pierre DEMOLIN, à concurrence de trois cent onze mètres carrés, tant pour l'avoir recueilli dans la succession de son père, monsieur Jean-Mathieu DEMOLIN, en son vivant docteur en médecine époux de dame Elise-Marie-Louise-Catherine NICOLAS, demeurant à Fleuron, y décédé intestat le vingt-quatre novembre mil neuf cent quarante-huit, et dans la succession de sa tante, mademoiselle Joséphine DEMOLIN, en son vivant sans profession, demeurant à Fleuron, décédée à Glain le vingt-quatre novembre mil neuf cent cinquante-trois, qu'en vertu de la cession de leurs droits indivis lui consentis par ses frères : 1) monsieur Louis-Jean-Joseph DEMOLIN, agent colonial, demeurant à Spa, avenue P. Gaspar ; 2) monsieur Jean-Louis-Joseph-Noël DEMOLIN, professeur, demeurant à Peruwelz, rue Cerfontaine, numéro 36 et 3) monsieur

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

Joseph-Noël-Louis DEMOLIN, docteur en médecine, demeurant à Fleuron, rue François Lapierre, 2, aux termes d'un acte reçu par maîtres Charles RANDAXHE, notaire à Fleuron le neuf avril mil neuf cent soixante et un, transcrit au second bureau des hypothèques à Liège le vingt et un avril suivant, volume 1404, numéro 1.

A l'origine cet immeuble appartenait indivisément à monsieur Jean-Mathieu DEMOLIN et à mademoiselle Joséphine DEMOLIN précités, savoir : les constructions pour les avoir fait édifier et le terrain pour l'avoir acquis par acte reçu par maître LAPIERRE, notaire à Fleuron le quinze mars mil neuf cent quatre.

Monsieur Jean-Mathieu DEMOLIN est décédé comme dit ci-dessus laissant pour seuls héritiers légaux ses quatre enfants, savoir madame PIERRE et messieurs, Louis, Jean et Joseph DEMOLIN, tous précités, sous réserve de l'usufruit légal de moitié de sa succession revenant à son épouse survivante, madame Elise NICOLAS, également précitée.

Madame veuve DEMOLIN-NICOLAS a renoncé à cet usufruit aux termes de l'acte de partage du neuf avril mil neuf cent soixante et un, sus rappelé.

Mademoiselle Joséphine DEMOLIN est décédée intestat et sans héritier réservataire à Glain le vingt-quatre novembre mil neuf cent cinquante-trois, laissant pour seuls héritiers légaux ses quatre neveux et nièce précités.

Le surplus du terrain dépend de la communauté légale existant entre monsieur et madame PIERRE, pour avoir été acquis par eux, de : 1) monsieur Charles-Edmond-Jean-Henri RANDAXHE, notaire honoraire, demeurant à Fleuron ; 2) monsieur Jean-François-Joseph RANDAXHE, notaire demeurant à Montegnée ; 3) monsieur Edmond-Adrien-François RANDAXHE, avoué près la Cour d'Appel, demeurant à Liège, rue Duvivier, 7 ; 4) madame Nathalie-Marie-Marguerite-Cornélie RANDAXHE, sans profession, épouse de monsieur Jacques-Georges-Ghislain-Marie MARCOTTY demeurant à Liège ; 5) mademoiselle Cornélie-Marie-Antoinette RANDAXHE, sans profession, demeurant à Fleuron, et 6) madame Marie-Olga-Cornélie RANDAXHE, en religion Mère Marie de l'incarnation de l'Ordre des Chanoinesses de Saint-Augustin, demeurant à Bruxelles, Monastère de Berlaymont, rue de la Loi, 190, aux termes d'un acte de vente reçu par maître Henry LE ROUX, notaire à Salve le vingt-trois octobre mil neuf cent soixante-deux, transcrit au second bureau des hypothèques à Liège le seize novembre suivant, volume 1582, numéro 15.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

Ce terrain était extrait d'un plus grand appartenant en propre à monsieur Edmond RANDAXHE, notaire honoraire, époux de dame Cornélie LE ROUX, demeurant à Fleuron, pour lui avoir été attribué dans un acte de partage dressé par maître RENARD, notaire à Beyne-Heusay le trente et un mars mil neuf cent dix-neuf, transcrit à Liège, deuxième bureau des hypothèques, le trente et un mai suivant, volume 170, numéro 34.

Monsieur Edmond RANDAXHE est décédé à Fleuron le premier septembre mil neuf cent quarante-neuf, laissant pour seuls héritiers légaux ses six enfants précités, mais ayant suivant contrat de mariage dressé par maître PAQUE, notaire à Liège le vingt-huit mai mil huit cent nonante-cinq, fait donation à son épouse de l'usufruit de tous les biens qui composeraient sa succession.

Madame Cornélie LE ROUX, veuve de monsieur Edmond RANDAXHE, est décédée à Fleuron, le six janvier mil neuf cent cinquante-huit : son usufruit s'est éteint et par suite ses six enfants sont devenus pleins propriétaires de ce bien.

Aux termes d'un acte reçu ce jour par le notaire soussigné, la « Société Nationale de Crédit à l'Industrie » a recédé à la Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY », nonante/dix millièmes indivis dans l'immeuble susdécrit.

Il en résulte que la Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY » est devenue propriétaire de huit mille quatre cent septante/dix millièmes dudit bien : **8.470/10.000èmes**

Et la Société Anonyme « Société Nationale de Crédit à l'Industrie », de mille cinq cent trente/dix millièmes : **1.530/10.000èmes**

Total égal à l'unité : **10.000/10.000èmes**

PARAGRAPHE II :

Déclaration d'intention des comparantes - Engagements :

1° La Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY », comparante d'une part, a manifesté le désir d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur le terrain prédésigné, qui est partie sa propriété et partie la propriété de la comparante d'autre part, un complexe immobilier régi par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil relatifs à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

Ce complexe sera dénommé : « **RESIDENCE ASTRID** ». Il comprendra :

Un niveau en sous-sol, comprenant les caves privatives destinées à dépendre des appartements et des locaux du rez-de-chaussée, les caves communes et un local « chaufferie » privatif.

Un rez-de-chaussée comprenant à front de l'avenue des Martyrs : des locaux pour magasins ou bureaux et dans le fond de l'immeuble en arrière-bâtiment, un groupe de garages comportant douze boxes ou emplacements pour véhicules automobiles.

Cinq étages identiques comportant chacun deux appartements résidentiels.

Un étage comportant deux appartements.

De plus il est fait dès à présent remarquer que les appartements des deux premiers étages pourront être affectés à des bureaux ou à l'exercice de professions libérales.

La « **RESIDENCE ASTRID** » sera édifiée, comme précisé ci-avant, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée : à la propriété privative d'un appartement ou d'un box ou emplacement pour véhicule automobile correspondra une quote-part déterminée dans le présent acte, de la copropriété de l'immeuble.

2° La « Société Nationale de Crédit à l'Industrie », comparante d'autre part, restera propriétaire dans l'immeuble à édifier d'une cave chaufferie au sous-sol, d'un local bureau B au rez-de-chaussée avec annexe et cave, d'un box ou emplacement pour voiture et de l'appartement B, comprenant trois chambres à coucher au premier étage avec cave.

L'ensemble de ces propriétés privatives comportera une quote-part de mille cinq cent trente/dix millièmes dans la propriété de la résidence ainsi qu'il résultera de la répartition de la copropriété entre les différentes propriétés privatives de l'immeuble, fixée au paragraphe troisième du présent acte.

La Société Anonyme « **ENTREPRISES GILLES MOURY** » sera, quant à elle, propriétaire d'un local à usage de bureau ou de magasin A au rez-de-chaussée et d'une cave, de l'appartement A au premier étage avec une chambre à coucher et une cave, et des dix appartements consécutifs des second, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages avec les caves en sous-sol en dépendant ainsi que les onze boxes ou emplacements de voitures.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

3° Dans le cadre des accords intervenus, la Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY » comparante d'une part, a fait dresser par monsieur Roger KANGIESTER, quai de Rome, 3 à Liège, les plans de la résidence.

Ces plans ont recueilli l'accord des services de l'urbanisme et autorisation de construire l'immeuble a été donnée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Fléron, sous la date du vingt-six avril mil neuf cent soixante-neuf.

La Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY » dépose, pour être annexées aux présentes, copies des plans dont s'agit, certifiées conformes par leur auteur.

Ces plans sont les suivants :

I. Plans du sous-sol et du rez-de-chaussée (feuille n°1).

II. Plans des étages et de la toiture (feuille n°2).

III. Plans des façades et coupes (feuille n°3).

IV. Plan du sixième étage (feuille n°4).

4° Description de la résidence :

Il résulte des plans ci-annexés et du règlement de la copropriété repris ci-après, que la « RESIDENCE ASTRID » comprendra :

En parties communes :

La cage d'escalier, les accès et dégagements, l'ascenseur et sa cage, une cave compteurs, une cave chaufferie, une cave avec citerne à mazout, une cave poubelles et un local pour cabine à haute tension.

En parties privatives :

Les caves numérotées de un à douze, un local chaufferie (numéro deux) propre à la « Société Nationale de Crédit à l'Industrie », une cave spéciale S.N.C.I. et une cave citerne à mazout S.N.C.I.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

Observation :

La Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY » fait observer en ce qui concerne les caves visées au présent paragraphe, qu'elle se réserve tout au moins en ce qui concerne celles qui dépendent des appartements dont elle sera propriétaire, le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs au même appartement, ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.

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

En rez-de-chaussée :

En parties communes :

Le hall d'entrée, le départ escalier vers étages, la cage d'ascenseur et un local vide-poubelles.

En parties privatives :

Deux locaux à usage de bureau ou magasin.

En rez-de-chaussée - Arrière bâtiment :

En parties communes :

L'aire de manœuvre ouverte.

En parties privatives :

Douze boxes avec leur volet ou emplacements pour véhicules automobiles.

Aux six étages :

En parties communes :

Les cages d'escaliers et d'ascenseur, le palier d'accès et dégagement.

En parties privatives :

Savoir :

Au premier étage :

1. Un appartement A, à gauche, comprenant :

Un hall, un dégagement de nuit avec débarras, une cuisine et son dégagement-vestiaire, une salle de séjour, une salle de bain, un water-closet, une chambre à coucher avec balcon et armoire et une terrasse en façade.

2. Un appartement B, à droite, comprenant :

Un hall, une cuisine avec son dégagement-vestiaire, une salle de séjour, un water-closet, une salle de bain, un dégagement de nuit avec accès à l'escalier privé entre le bureau du rez-de-chaussée et l'appartement, trois chambres à coucher, dont une avec balcon, une armoire sur le balcon et une terrasse en façade.

Cet appartement est réservé à la « Société Nationale de Crédit à l'Industrie ».

Aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages :

Deux appartements A et B identiques, comprenant chacun :

Un hall, un dégagement de nuit avec débarras, une cuisine avec son dégagement-vestiaire, une salle de séjour, une salle de bain, un water-closet, deux chambres à coucher dont une avec balcon et armoire, et une terrasse en façade.

Ces appartements ont une superficie approximative de nonante-sept mètres carrés quatre-vingt-trois décimètres carrés.

Au sixième étage :

Deux appartements A et B identiques, comprenant chacun :

Un hall, un dégagement de nuit avec débarras, une cuisine avec son dégagement-vestiaire, une salle de séjour, une salle de bain, un water-closet, deux chambres à coucher dont une avec balcon et armoire, et une terrasse en façade.

Ces deux appartements ont une superficie approximative de nonante-deux mètres carrés soixante-cinq décimètres carrés.

Au-dessus du dernier étage :

En parties communes :

Des locaux destinés aux machineries de l'ascenseur [cabanon ascenseur] et au vase d'expansion de l'installation du chauffage central, les souches des cheminées du chauffage central commun et des cheminées d'aération ainsi que les appareils statiques ou mécaniques y attenants.

La terrasse formant toit de l'immeuble est non accessible sauf pour réparations et entretien.

En partie privative spéciale à la « S.N.C.I. » :

La souche de cheminée du chauffage central privé à la « S.N.C.I. » et tout appareil statique ou mécanique y attenants.

N.B. :

Le conduit de cheminée du chauffage central privatif de la « S.N.C.I. » et les matériaux formant l'isolation et le revêtement de ce conduit sont strictement privatifs à la « S.N.C.I. », cette dernière est responsable de leur entretien en parfait état suivant les règlements en vigueur en la matière.

5° Réserve de modification des plans :

La Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY », comparante d'une part, se réserve, tant pour elle-même que pour l'acquéreur éventuel de locaux contigus, le droit de pouvoir apporter aux plans ci-annexés, toutes modifications qu'elle jugerait utiles et notamment de réunir deux appartements en un seul, d'en agrandir un au détriment du voisin, d'en modifier la distribution intérieure.

Elle s'engage toutefois à n'apporter aucune modification pouvant porter préjudice à l'esthétique ou à la valeur de l'immeuble.

Ces changements ne modifieront pas le montant dix millièmes des parties privatives transformées, mais ils entraîneront seulement une répartition différente de ces dix millièmes, s'il y a lieu.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

Cette répartition nouvelle sera déterminée souverainement par le notaire détenteur du présent acte de base et sera constatée dans un acte authentique aux frais du ou des bénéficiaires.

6° Réunion d'appartements :

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire, la réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut être effectuée de manière à former un appartement duplex.

Il en est de même de la réunion de l'appartement du rez-de-chaussée avec l'appartement correspondant du premier étage.

Ces réunions se feront moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et sur avis favorables de l'architecte et du constructeur, suivant les directives de l'architecte, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

La Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY » se réserve notamment le droit, suite à des accords qui pourraient intervenir avec des propriétaires voisins, de modifier le nombre de boxes ou emplacements pour véhicules automobiles.

Ces changements entraîneront une répartition différente des dix millièmes entre les propriétaires de ces boxes ou emplacements pour véhicules automobiles.

7° Réunion de parties communes :

A titre de convention entre les parties comparantes aux présentes, il est stipulé que si, dans l'avenir le programme de construction de la Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY » venait à comporter l'édification d'immeubles joignant la « RESIDENCE ASTRID », ladite société aurait le droit tant pour elle-même que pour ses ayants cause, de faire communiquer entre elles telles parties communes, de manière à en faire un usage commun, la Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY » déterminera dans ce cas, la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparations de ces parties d'usage commun.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

PARAGRAPHE III :

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements et boxes ou emplacements pour véhicules automobiles constitutifs de l'immeuble, les parties comparantes aux présentes déclarent opérer la division de la résidence en parties privatives et en parties communes.

Les parties privatives consistent en :

Les douze boxes ou emplacements pour véhicules automobiles constituant le groupe de garages.

Les locaux du rez-de-chaussée à usage de bureaux ou de magasins.

Les douze appartements des étages.

Chaque propriété privative comporte en propriété exclusive, les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision forcée, une certaine quote-part des parties communes.

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 les comparantes, comme suit :

Au rez-de-chaussée, côté gauche (y compris vingt-cinq/dix millièmes pour cave spéciale) quatre cent nonante/dix millièmes : **490/10.000èmes**

Au rez-de-chaussée, côté droit (réservée à la « Société Nationale de Crédit à l'Industrie » et y compris trente-cinq/dix millièmes pour cave spéciale) sept cents/dix millièmes :

700/10.000èmes

Au premier étage, côté gauche : cinq cent septante-cinq/dix millièmes : **575/10.000èmes**

Au premier étage, côté droit (réservée à la « Société Nationale de Crédit à l'Industrie » et y compris trente-cinq/dix millièmes pour cave spéciale) sept cent cinquante-cinq/dix millièmes :

755/10.000èmes

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

A chacun des huit appartements des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages : six cent soixante-cinq/dix millièmes, ensemble : cinq mille trois cent vingt/dix millièmes :

5.320/10.000èmes

A chacun des deux appartements du sixième étage : six cent trente/dix millièmes, ensemble : mille deux cent soixante/dix millièmes :

1.260/10.000èmes

A chacun des douze boxes ou emplacements pour véhicules automobiles : septante-cinq/dix millièmes, ensemble : neuf cents/dix millièmes :

900/10.000èmes

Total : dix mille/dix millièmes :

10.000/10.000èmes

PARAGRAPHE IV : RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE - AUTORISATION DE BATIR DE L'IMMEUBLE :

Dans le but de rendre réalisable, le programme de construction de la « **RESIDENCE ASTRID** », et conformément aux accords ci-dessus constatés, les sociétés comparantes aux présentes déclarent placer le terrain devant servir d'assise à l'immeuble, terrain leur appartenant, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vue de l'affecter comme partie commune à l'immeuble à édifier, dans les conditions prévues aux statuts de l'immeuble.

La Société Anonyme « **ENTREPRISES GILLES MOURY** » déclare, en outre, par les présentes, renoncer purement et simplement au profit de la « **Société Nationale de Crédit à l'Industrie** », qui accepte au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 3.55, 3.57, 3.64 et 3.65 du Code civil sur les instructions et ouvrages dépendant de la « **RESIDENCE ASTRID** » qu'elle édifiera pour compte de la « **Société Nationale de Crédit à l'Industrie** » et consistant en un local à usage de bureau au rez-de-chaussée de l'immeuble, une cave-chaufferie, une cave et une cave-citerne à mazout, un box ou emplacement pour véhicule et l'appartement B du premier étage, côté droit, comprenant : un hall, une cuisine avec son dégagement-vestiaire, une salle de séjour, un water-closet, une salle de bain, un dégagement de nuit avec accès à l'escalier privé reliant des locaux du rez-de-chaussée et l'appartement à trois chambres à coucher, dont une avec balcon, une armoire sur le balcon, et une terrasse en façade.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

Ces parties réservées par la « Société Nationale de Crédit à l'Industrie » représentent mille cinq cent trente/dix millièmes des parties communes générales des constructions et du terrain, quotes-parts égales à celles possédées dans ledit terrain par elle.

De ce fait, la « S.N.C.I. » deviendra, par l'effet des présentes, seule et entière propriétaire des biens réservés ci-dessus, renonçant pour autant que de besoin à son droit d'accèsion sur le surplus des constructions et ouvrages appartenant à la Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY ».

La « S.N.C.I. » comparante d'autre part : autorise de plus la Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY » à démolir à ses frais, risques et périls, les constructions se trouvant actuellement sur leur terrain et à construire sur ce même terrain le complexe immobilier dont s'agit, soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, étant entendu et stipulé :

a) Que toutes les taxes, contributions et impositions auxquelles donnerait lieu la construction de l'immeuble à édifier, seront à charge exclusive de la Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY » à l'exception de la taxe communale de construction et de reconstruction et de la taxe sur les trottoirs.

b) Que la présente autorisation de bâtir n'engage en aucune manière la responsabilité de la « S.N.C.I. » comparante d'autre part, à l'occasion de la construction envisagée. Celle-ci étant aux risques et périls de la Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY », qui fera vider toutes les contestations qui pourraient être soulevées au sujet de cette construction.

c) Que la Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY » réglera seule, à ses frais et charges, les questions relatives aux mitoyennetés des murs séparatifs, lesquelles ne sont pas garanties.

La Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY », en vertu des accords pris entre parties s'engage - y engageant solidairement et indivisiblement ses ayants cause - à construire et parachever les parties communes de la résidence afférentes à l'appartement, au local à usage de bureau, à la cave-chaufferie, à la cave et au box ou emplacement pour véhicule automobile dont la comparante d'autre part restera propriétaire et ces locaux eux-mêmes, dans le délai de vingt-quatre mois, prenant cours le jour où débiteront les travaux de construction

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

de la résidence, conformément aux plans de la construction dressés par l'architecte de l'immeuble, au devis descriptif des matériaux employés compte tenu des modifications, changements et améliorations qui auraient été convenus entre parties et au dossier des conditions générales relatives à l'exécution des travaux, documents dressés par ledit architecte.

Le délai ci-dessus fixé sera reculé du nombre de jours perdus par la société constructrice, par suite des cas de force majeure ou de cas fortuite, parmi lesquelles-sont rangés conventionnellement la grève, le lock-out, les troubles, la guerre, les pluies et gelées persistantes ou autres évènements indépendants de sa volonté.

PARAGRAPHE V : SERVITUDE - STIPULATION SPECIALES :

A l'acte de vente sus rappelé du dix octobre mil neuf cent soixante-huit, il est stipulé textuellement :

« Les vendeurs renseignent aux sociétés acquéreuses que dans l'acte reçu par maître LE ROUX, notaire à Saive, le vingt-trois octobre mil neuf cent soixante-deux, sont insérées les clauses spéciales suivantes :

Dès qu'elle prendra possession de ce terrain, madame PIERRE devra le séparer à ses frais de la propriété RANDAXHE (côté sud) au moyen d'un mur en matériaux durs, d'une hauteur minima de un mètre cinquante centimètres au-dessus du niveau du sol, côté où le terrain est le plus élevé, mur à édifier entièrement sur le terrain vendu, à la limite, et à entretenir en parfait état.

Servitudes :

La présente vente est en outre consentie et accepté à la condition expresse, qu'à titre de servitude réelle, une bande de terrain d'une largeur de quatre mètres à partir de la limite de la propriété RANDAXHE (limite marquée par les lettres H.J. au plan) soit affectée par madame PIERRE à un passage à l'usage de sa propriété et de celles se trouvant au-delà dans la direction EST, telle que cette servitude figure teintée en jaune audit plan.

Le niveau de cette servitude se situe dans la parcelle acquise par monsieur SOUGNEZ, à soixante centimètres en dessous de la prairie RANDAXHE : il s'élèvera insensiblement dans

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

le fond des parcelles suivantes, pour s'établir à trente centimètres au-dessous du niveau du sol de ladite prairie dans le fond des parcelles vendues à messieurs DELHEZ et BUVY et les suivantes.

La parcelle présentement vendue jouit par contre de la servitude créée sur les parcelles sous les lots un à cinq et se trouve en deçà : toutes les parcelles reprises audit plan de lotissement ayant en outre droit d'usage de la servitude de passage teintée en vert au plan pré rappelé contournant et longeant la propriété de monsieur BOTTIN ; il est ainsi constitué au profit de chaque parcelle dudit lotissement un droit d'accès à la Grand-Route, sans limitation de durée ni de mode d'emploi.

Ainsi que cela a été expressément stipulé dans l'acte de constitution de la servitude teintée en vert audit plan, cette servitude devra en tout temps rester libre, c'est-à-dire qu'il ne pourra jamais y être laissé quoi que ce soit en dépôt, à l'abandon ou en stationnement, cette clause sera de même de rigueur pour le passage teinté en jaune au plan précité.

Madame PIERRE entretiendra à ses frais la partie de son terrain formant l'assiette du passage et aménagera aussi ce passage à ses frais.

Dans l'acte constitutif de la servitude au pignon de l'immeuble de monsieur BOTTIN, acte du vingt-neuf octobre mil neuf cent cinquante-neuf, il a été stipulé ce qui suit :

Les vendeurs (consorts RANDAXHE) réservent au profit de leurs biens tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droit et ayants cause le droit à cette servitude perpétuelle de passage (teinte verte au plan) pour l'accès à la Grand-Route.

Monsieur et madame BOTTIN paieront et supporteront l'entretien dudit passage.

Monsieur et madame BOTTIN auront le droit d'ouvrir et de maintenir à perpétuité dans le pignon de leur immeuble des portes, fenêtres et soupiraux donnant sur cette servitude, à condition qu'ils s'ouvrent vers l'intérieur de leur immeuble.

Même autorisation d'ouvrir portes, fenêtres et soupiraux donnant sur la servitude, a été donnée à monsieur et madame SCHOONBROODT, lors de leur achat ».

Tous les propriétaires futurs de boxes ou emplacements de véhicule automobile profiteront des servitudes ci-dessus énoncées, mais à charge par eux toutefois d'en supporter les

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

obligations dans les proportions qui sont déterminées dans le règlement de copropriété repris ci-après.

Stipulations spéciales :

L'architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires, pour autant qu'ils ne nuisent pas à la solidité de l'immeuble et à son caractère architectural.

Il pourra, si nécessité absolue s'en faisait sentir ou si demande expresse en était faite par la construction, modifier la composition du sous-sol, du rez-de-chaussée ou des niveaux d'étages, sauf en ce qui concerne les propriétés privatives réservées à la « Société Nationale de Crédit à l'Industrie » ; en ce cas les quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes, seront révisées par le notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qu'il serait en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par la Société constructrice.

La Société Anonyme « ENTREPRISES GILLES MOURY » se réserve le droit de mitoyenneté portant sur les murs pignons et de clôture à édifier sur les lignes séparatives.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui serait due par les constructeurs sur les fonds voisins qui utiliseraient ces murs.

Ladite société aura seule, en conséquence, le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés et à en toucher le prix.

Si pour un motif quelconque une intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ceux-ci devront gratuitement prêter le concours qui serait requis d'eux.

PARAGRAPHE VI : DEPOT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Réitérant leur volonté commune que chacun des appartements privatifs avec les locaux en sous-sol en dépendant, les locaux pour bureau ou magasin du rez-de-chaussée et chacun des boxes ou emplacements pour véhicules automobiles dont se composera la « RESIDENCE ASTRID » forme une propriété privative distincte, dont il puisse être disposé séparément à

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

titre gratuit ou onéreux, les parties comparantes aux présentes ont établi et déposent, pour être annexé au présent acte avec lequel il ne formera qu'un tout indivisible, le règlement de copropriété de la résidence.

Cession du droit d'accèsion immobilière :

Tous les copropriétaires de la « **RESIDENCE ASTRID** » devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accèsion immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun des copropriétaires, aux appartements 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 ASTRID** » en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble et en parties privatives.

La cession dont 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.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les sociétés comparantes font élection de domicile en la « **RESIDENCE ASTRID** », avenue des Martyrs, 206 à Fléron.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

Conformément aux prescrits des articles 3.78 et suivants du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit et celle du vingt février deux mil vingt), il est établi, ainsi qu'il suit, le règlement de copropriété réglant tout ce qui concerne : 1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; 2-

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs et ne sont susceptibles de modifications que dans le respect des majorités prévues par la loi.

Ce statut sera du reste opposable à tous par sa transcription hypothécaire.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

Il est en outre arrêté pour valoir entre les copropriétaires et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété, lequel règlement suit le même sort que le statut réel de l'immeuble.

Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

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

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

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

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Ils sont directement opposés par ceux à qui ils sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété. Toute modification apportée à ceux-ci doit faire l'objet d'un acte authentique.

CHAPITRE II : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 4 : Description de la résidence :

La « **RESIDENCE ASTRID** » comporte :

- a) un niveau en sous-sol comprenant : des locaux communs des caves privatives destinées à dépendre des locaux du rez-de-chaussée et des appartements résidentiels des étages ;
- b) un rez-de-chaussée comprenant des parties communes, un bureau, un magasin et douze boxes ou emplacements pour voitures ;
- c) six étages comprenant chacun deux appartements résidentiels, type A côté gauche et B côté droit, face à l'immeuble, dont les deux premiers niveaux pourront être affectés à l'exercice de professions libérales, de cabinet médical ou de bureaux.

Article 5 : Droit d'accession immobilière :

Tous les copropriétaires de la « **RESIDENCE ASTRID** » se cèdent 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 copropriétaires à l'appartement ou au box ou emplacement pour voiture dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de la résidence.

Comme conséquence immédiate de cette cession réciproque, du droit d'accession, la résidence comporte :

- des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative ;
- des parties communes dont la propriété appartiendra à l'ensemble des propriétaires ;
- des parties communes à certains propriétaires seulement.

Article 6 : Parties communes générales :

1. Détermination des parties communes générales de la résidence :

Sont parties communes générales de la résidence :

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

- le terrain ;
- le local cabine haute tension ;
- les canalisations principales d'eau, d'électricité et d'égout, les gaines de ces canalisations, les bassins d'orage.

2. Répartition des quotes-parts des parties communes générales :

Les parties communes générales sont divisées en dix millièmes (10.000èmes) et se répartissent comme suit :

Le rez-de-chaussée gauche (y compris 25/10.000èmes pour cave spéciale) : **490/10.000èmes**

Le rez-de-chaussée droit (y compris 35/10.000èmes pour cave spéciale « S.N.C.I. ») :

700/10.000èmes

Premier étage gauche :

575/10.000èmes

Premier étage droite (S.N.C.I.) :

755/10.000èmes

Chaque appartement des étages 2 à 5, 665/10.000èmes soit ensemble :

5.320/10.000èmes

L'appartement situé au 6^{ème} étage à gauche et celui situé au même étage à droite, chacun 630/10.000èmes soit ensemble :

1.260/10.000èmes

Douze boxes ou emplacements pour voitures, soit ensemble :

900/10.000èmes

Total :

10.000/10.000èmes

Article 7 : Parties communes spéciales au rez-de-chaussée et aux appartements :

1. Détermination des parties communes spéciales au rez-de-chaussée et aux appartements :

Sont parties communes spéciales au rez-de-chaussée et aux appartements :

Les fondations, l'ossature en béton, les gros murs de façades, des pignons, et de refend, la toiture, les souches de cheminées tant de chauffage que d'aération et leurs appareils complémentaires éventuels, les canalisations principales de gaz, les descentes d'eaux pluviales.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

2. Répartition des quotes-parts des parties communes spéciales au rez-de-chaussée et aux appartements :

Ces parties communes sont divisées en neuf mille centièmes (9.100èmes) et se répartissent comme suit :

Le rez-de-chaussée gauche : **490/9.100èmes**

Le rez-de-chaussée droit : **700/9.100èmes**

Premier étage gauche : **575/9.100èmes**

Premier étage droite : **755/9.100èmes**

Chaque appartement des étages 2 à 5, 665/9.100èmes soit ensemble : **5.320/9.100èmes**

Les appartements situés à gauche et à droite au 6^{ème} étage de la résidence chacun 630/9.100èmes, soit ensemble : **1.260/9.100èmes**

Total : **9.100/9.100èmes**

Article 8 : Terrasses avant des appartements du 6^{ème} étage :

Les terrasses avant des appartements du 6^{ème} étage sont parties privatives des appartements qu'elles concernent. L'entretien de ces terrasses incombe aux propriétaires de ces appartements en ce qui concerne leur revêtement.

Elles sont parties communes comme prévu à l'article 7 en ce qui concerne leur étanchéité.

Article 9 : Parties communes par parts égales, spéciales, à tous les appartements et aux locaux du rez-de-chaussée :

Sont parties communes par parts égales, spéciales, à tous les appartements et aux locaux du rez-de-chaussée :

- les caves à compteurs ;
- le réduit-poubelles du rez-de-chaussée ;
- la cage d'escaliers et la cage d'ascenseur ;

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

- le hall, la porte d'entrée et le débarras du rez-de-chaussée ;
- les installations communes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, des égouts, de télévision, de téléphone, de vidéo parlophone (AG 02/05/2017) ;
- les boîtes aux lettres.

Article 10 : Parties communes par parts égales spéciales au magasin du rez-de-chaussée et aux appartements à l'exclusion du bureau du rez-de-chaussée et de l'appartement du premier étage :

Sont parties communes par parts égales spéciales au magasin du rez-de-chaussée et aux appartements à l'exclusion du bureau du rez-de-chaussée et de l'appartement du premier étage, propriétés de la « S.N.C.I. » la cave chaufferie de l'immeuble avec sa chaudière et toutes installations accessoires.

Article 11 : Parties communes par parts égales, spéciales aux boxes ou emplacements pour voitures :

Sont parties communes par parts égales, spéciales aux boxes ou emplacements pour voitures, les divers biens communs, qui servent à l'usage desdits-boxes ou emplacements pour voitures, et notamment :

- le revêtement des aires de manœuvres et de dégagement ;
- les canalisations d'eau ;
- les conduites principales et chambres de visite d'eau de pluie ou usée ;
- le système d'éclairage électrique de la cour ;
- la toiture ;
- le revêtement de la cour.

Article 12 : Présomption :

Toutes ces proportions dans les divers biens communs sont indiquées principalement sauf dérogation en vue de la répartition des charges communes.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

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

Article 13 : Réunion et division des parties privatives :

1. Principe général :

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.

2. Agrandissement des appartements :

Les appartements des étages 1 à 6 sont prévus à deux chambres à coucher.

Ces appartements pourront être agrandis en appartements à trois chambres en prenant une chambre dans l'appartement voisin.

A un appartement à trois chambres correspondra donc un appartement à une chambre.

Ces appartements seront dénommés A1, B1, A2, B2, etc. suivant leur situation dans l'immeuble.

Les quotes-parts indivises de ces appartements dans les parties communes générales ou spéciales prévues aux articles précédents s'établiront comme suit :

- Les appartements à trois chambres auront : **775/10.000èmes**
- Les appartements à une chambre auront : **575/10.000èmes**

Article 14 : Jouissance des 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.

Article 15 : Situation juridique des parties communes :

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

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

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

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les parties 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 attribuée à chacune d'elles.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur une propriété privative grèvent de plein droit la fraction des parties communes qui en dépend.

Article 16 : Modification aux parties communes :

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront 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 de l'architecte de l'immeuble. 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 de ces travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge du propriétaire qui fait 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 17 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

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

Article 18 : Détermination des parties privatives :

1. Description générale des parties privatives :

L'immeuble comprend comme propriétés privatives :

- un bureau avec cave chaufferie et cave ; un magasin avec cave ;
- les douze appartements avec les douze caves ;
- les douze boxes ou emplacements pour voitures.

2. Description détaillée des parties privatives :

Chaque propriété privative comprend, à l'exclusion des parties communes, les parties constitutives de cette propriété, soit notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les mitoyennetés des cloisons entre eux les appartements et pouvant éventuellement séparer les boxes ou emplacements pour voitures et autres locaux, les fenêtres sur rue ou sur cour ou jardin, avec leurs persiennes et garde-corps, les portes palières, les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privés et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, lavabos, water-closet, salles de bain, etc. les parties vitrées, portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privé, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privé, en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais exclusivement à son usage, (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz, d'électricité, du téléphone, etc.).

Article 19 : Destination des lots :

A l'exception des locaux du rez-de-chaussée, et des appartements des deux premiers étages dont la destination est ci-avant spécifiée, l'immeuble est destiné à servir de résidence privée, ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers » lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que sa destination même cherche à éviter.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- aucun établissement industriel, de quelque nature que ce soit ;
- aucun dépôt de marchandises ;
- aucun établissement, qui par le bruit, l'odeur et les émanations pourrait nuire aux voisins et aux copropriétaires ;
- aucun moteur à l'intérieur des appartements et locaux autres que ceux destinés à l'usage ménager, lesquels devront être obligatoirement munis d'un dispositif antiparasite ;
- aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés ;
- aucune réunion publique, aucun débit de boissons ;
- aucun bureau de perception ou d'imposition ; aucun consulat ;
- aucun institut de culture physique, de gymnastique ;
- aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif et non limitatif.

Les médecins, coiffeurs, coiffeuses ou instituts de beauté ne sont admis à exercer leur profession que dans les locaux du rez-de-chaussée et dans les appartements des deux premiers étages sauf autorisation de l'assemblée générale donnée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 20 : Jouissance des parties privatives :

1. Principe :

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à condition de ne pas nuire au droit des autres propriétaires, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

2. Distribution intérieure des lots :

Chacun des propriétaires peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses lots mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents qui en seraient la conséquence, pour les parties communes ou les autres propriétaires. Le tout sous réserve de l'accord de l'architecte de l'immeuble d'après ses plans et sous ses directives.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété, aucune modification aux parties communes sauf à se conformer à l'article 16 ci-avant.

Article 21 : Boxes ou emplacements pour voitures :

Les boxes ou emplacements pour voitures pourront être cédés en propriété, jouissance ou location à des tiers n'habitant pas l'immeuble. Ils pourront être utilisés pour servir de réserve ou de dépôt sans pouvoir incommoder les autres occupants.

Article 22 : Modifications au style et à l'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 de toutes les parties visibles à rue ou de la façade arrière, et cela même en ce qui concerne la peinture.

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.

Article 23 : Servitudes :

La construction « **RESIDENCE ASTRID** » peut amener l'existence des servitudes entre les divers biens privatifs qui la compose.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers, elles trouveront leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil.

Il en est ainsi notamment pour :

- les vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- le passage des canalisations et conduites communes de toute nature et de leurs gaines.

Le propriétaire du fonds servant devra laisser effectuer aux gaines et canalisations tous travaux d'entretien, réparations ou remplacements rendus nécessaires par l'usage normal du fonds dominant, sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité mais à charge pour le propriétaire du fonds dominant de rétablir les lieux dans leur état primitif, et en conséquence de faire effectuer à ses frais les travaux de réparation et de peintures nécessaires.

La servitude entraîne dans le cas ci-dessus, pour le propriétaire grevé, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal desdites gaines et canalisations.

Deux potences monte-meubles amovibles seront établies sur toiture de l'immeuble, une desservant les appartements A et l'autre desservant les appartements B.

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 24 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA "RESIDENCE ASTRID" A 4620 FLERON, AVENUE DES MARTYRS, 206** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4620 Fléron, avenue des Martyrs 206, numéro. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0877.169.812.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

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

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

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

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

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 47 du présent règlement.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

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

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

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

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

4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

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

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

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.

A. Principes :

Article 25 : Contribution et détermination des charges communes :

Les charges nées de l'usage, l'entretien, la réparation ou le remplacement des biens communs à tous les copropriétaires seront supportées par les copropriétaires à qui ces biens appartiennent, dans la proportion fixée aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 paragraphe 2.

Sont rangées dans les dépenses communes à l'ensemble de la « **RESIDENCE ASTRID** » :

- les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de remplacement éventuel des parties communes à l'ensemble de l'immeuble ;
- les frais d'administration et de gérance ;
- les frais d'assurance de l'immeuble, non comprises les surprimes dues à raison de l'activité de l'un des copropriétaires ;
- les taxes sur égouts et trottoirs.

La desserte arrière est une servitude dont l'entretien incombe à tous les riverains (AG 14/04/2016).

La répartition des charges communes peut être modifiée mais seulement à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

B. Peintures :

Article 26 : Peintures extérieures :

Les peintures extérieures seront renouvelées aux époques et suivant teintes fixées par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Les frais en résultant seront payés par les propriétaires suivant les surfaces à peindre de chaque propriété privative.

Article 27 : Peintures intérieures :

Les peintures intérieures des halls d'entrée, des cages d'escaliers et des dégagements sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, et supportées dans les proportions fixées aux articles 7 et 13 paragraphe 2, ci-avant.

C. Chauffage :

Article 28 : Système de chauffage :

La « Société Nationale de Crédit à l'Industrie » pour la partie du rez-de-chaussée et l'appartement à trois chambres du premier étage dispose de son système de chauffage propre qui est sa propriété privative et n'intervient pas dans les frais communs de chauffage.

Les appartements ont un système de chauffage central commun au gaz par une chaudière à condensation gaz (AG 11/04/2019).

Article 29 : Répartition des frais de chauffage :

Le chauffage fonctionne entre les dates fixées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Chaque radiateur d'appartement est pourvu d'un répartiteur de chaleur.

Annuellement, le syndic établit ou fait établir par une société spécialisée, la quote-part de combustible de chacun et ce d'après les index des répartiteurs.

Le syndic fixera les provisions à verser pour les frais du chauffage.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

Ces frais se répartiront comme suit :

Chaque appartement interviendra dans la proportion fixée ci-dessous, dont quarante pour cent des frais de chauffage qu'il y ait ou non occupation de l'appartement ou utilisation du chauffage pour quelque cause que ce soit.

Les soixante pour cent restants seront à répartir suivant les indications des répartiteurs de chaleur dont chaque radiateur sera muni :

Le rez-de-chaussée gauche : 490/7.645èmes

Le 1^{er} étage gauche : 575/7.645èmes

Chaque appartement des étages 2 à 5, 665/7.645èmes, soit ensemble : 5.320/7.645èmes

Les appartements situés à gauche et à droite au 6^{ème} étage de la résidence chacun 630/7.645èmes, soit ensemble : 1.260/7.645èmes

Total : 7.645/7.645èmes

En cas de départ d'un locataire pendant la période de chauffage, ce dernier devra prendre arrangement avec le syndic pour le paiement de la quote-part due par lui.

L'utilisation du chauffage central par les propriétaires ou occupants est obligatoire.

D. Ascenseurs :

Article 30 : Ascenseurs :

Les dépenses de cautionnement, d'entretien, d'assurance, de réparation et de remplacement de l'ascenseur et ses accessoires seront supportées par les propriétaires d'appartements dans la proportion fixée ci-dessous, lesdites proportions établies en 7.645èmes :

Appartement 1^{er} étage gauche : 490/7.645èmes

Appartement 1^{er} étage droit : 575/7.645èmes

Chaque appartement du 2^{ème} au 5^{ème} étage, 665/7.645èmes, soit ensemble : 5.320/7.645èmes

Chacun des appartements du 6^{ème} étage de la résidence chacun 630/7.645èmes, soit pour les deux ensemble : 1.260/7.645èmes

E. Eau :

Article 31 : Eau froide :

La consommation d'eau froide des appartements et des parties communes sera indiquée par un compteur général :

Chaque appartement disposera d'un décompteur particulier, la différence entre d'une part, les indications du compteur général et d'autre part celles des décompteurs particuliers (les décompteurs d'eau sont remplacés par des appareils radiofréquence AG 02/05/2017), eau froide et eau chaude, constituera la consommation d'eau pour les parties communes et sera répartie entre tous les propriétaires dans les proportions fixées à l'article 6.

Article 32 : Eau chaude :

La consommation d'eau chaude fournie par le chauffage central sera indiquée suivant le relevé du compteur d'eau chaude se trouvant dans chaque appartement.

Le relevé des compteurs d'eau chaude destiné à répartir la consommation d'eau chaude et de calories sera effectué par les soins du syndic.

F. Gaz :

Article 33 : Gaz :

Les appartements ont ensemble un seul compteur gaz. La chaudière à condensation gaz fournie d'une part l'eau chaude pour les radiateurs et d'autre part l'eau chaude pour les sanitaires.

La répartition de la consommation de gaz est faite pour ces deux usages comme il est dit à l'article 7.

La consommation de gaz pour les cuisines sera établie forfaitairement par l'assemblée générale et dans la proportion fixée ci-après :

Appartement 1^{er} étage gauche :

575/7.910èmes

Appartement 1^{er} étage droit :

755/7.910èmes

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

Chaque appartement du 2^{ème} au 5^{ème} étage, 665/7.910èmes, soit ensemble : **5.320/7.910èmes**

Chacun des appartements du 6^{ème} étage de la résidence chacun 630/7.910èmes, soit pour les deux ensemble : **1.260/7.910èmes**

Total : **7.910/7.910èmes**

L'utilisation du gaz naturel ou de ville est obligatoire dans les cuisines. Il ne sera pas toléré d'installation avec bonbonnes.

G. Electricité :

Article 34 : Electricité :

Chaque appartement dispose de son compteur particulier d'électricité.

Il y aura en outre un compteur pour l'éclairage des parties des appartements, un compteur commun pour la force motrice utilisée par les ascenseurs et le chauffage des appartements, un compteur commun pour la cour des boxes ou emplacements pour voitures.

H. Réparations :

Article 35 : Généralités :

Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses de conservation, d'entretien et de remplacement des parties communes, dans la proportion où ces parties lui appartiennent.

Article 36 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 37 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

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 38 : 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.

Si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux appartements des étages ; les frais seront supportés par les propriétaires des appartements des étages.

De même, si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux propriétaires des locaux du rez-de-chaussée, ces propriétaires en supporteront seuls les frais. Si ces travaux de réparations ne s'appliquent qu'aux propriétaires de garages, ceux-ci en supporteront seuls les frais.

Les travaux visés au présent article pourront toutefois être décidés par une majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés s'engageant à supporter entièrement la dépense : en effet il s'agira d'une modification de statuts affectant la répartition des charges.

Article 39 : Nettoyage - Propreté :

Le nettoyage du trottoir sera supporté par les propriétaires des locaux du rez-de-chaussée.

Le syndic devra :

a) Faire tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs : escaliers, caves, poignées et ferrures des portes d'entrée, vitrage des escaliers, paliers et hall d'accès à l'ascenseur, porches et accès aux groupes garages, etc.

b) Assurer l'évacuation des ordures ménagères des appartements pour ce faire, il pourra engager des femmes d'ouvrages ou conclure un contrat avec une société spécialisée, au mieux des intérêts de l'ensemble des copropriétaires.

Tous les frais en résultant sont des charges communes.

Le nettoyage du tapis de sol est réparti selon les quotes-parts étages exclusivement (AG 09/04/2015).

Article 40 : Servitudes relatives aux travaux :

Les copropriétaires devront donner accès à leur propriété pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes, ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant leurs lots.

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

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

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

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

Les frais de peinture extérieure et des parties communes intérieures ainsi que la réparation des façades sont considérées comme charges communes.

Article 41 : Répartition des dépenses du téléphone :

Les frais du téléphone commun, s'il en existe, 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 au tableau de l'immeuble ou directement au réseau général en supportant lui-même les frais correspondants. Une prise téléphone-Etat est prévue dans chaque appartement.

Dans le cas de l'installation d'un appareil de type « taximètres », 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 seront supportés par part égale entre tous les copropriétaires d'appartements ne possédant pas d'installations téléphoniques privatives.

Article 42 : Répartition des charges d'impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chacune des propriétés privatives, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans le bien commun fixé à l'article 6.

Article 43 : 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 du présent règlement, en ce qui concerne les charges, par tous les copropriétaires, proportionnellement à leur part dans le bien commun, fixée à l'article 6 pour autant qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice au recours contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires, recours qui pourrait être exercé par les copropriétaires.

Les polices d'assurances seront d'ailleurs contractées qu'il sera dit ci-après au chapitre « Assurances et reconstruction ».

Article 44 : 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.

I. Recettes :

Article 45 : 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'article 7.

Le syndic est chargé d'encaisser les recettes et les dépenses relatives aux parties communes.

J. Cession d'un lot : Article 46 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

c) Obligation à la dette :

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

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

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

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

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

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

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

d) Décomptes :

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

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

e) Arriérés de charges :

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

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

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

J. Comptabilité :

Article 47 : Comptabilité :

a) Fonds de roulement - Fonds de réserve :

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

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

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

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

b) Recouvrement des créances :

Des provisions seront à verser par chaque propriétaire au prorata des quanta d'intervention dans les charges communes, et sur invitation du syndic.

La somme à verser sera celle communiquée par le syndic, en exécution de la décision annuelle de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

A défaut par un copropriétaire de régler son dû dans la huitaine de l'envoi du compte, le syndic lui adressera une lettre recommandée de mise en demeure.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné aux poursuites et diligences du syndic, au nom de tous les copropriétaires, c'est le syndic qui rend son pouvoir d'agir, du pouvoir légal qui lui est donné d'exécuter des décisions d'assemblée générale lesquelles votent chaque année le budget sur base duquel les provisions sont réclamées par le syndic.

Si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge l'autorisation de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 3.94 du Code civil, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

Le propriétaire restera solidairement tenu avec son locataire. Les propriétaires indivis d'une des propriétés privatives seront solidairement et indivisiblement tenus pour le paiement de toute somme due au syndic.

c) Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

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

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

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

CHAPITRE V : ASSURANCES ET RECONSTRUCTION :

Article 48 : 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 parties privatives à l'exclusion des meubles que des parties communes sera faite, par 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 des loyers, le tout pour les sommes à entériner ou modifier par l'assemblée générale, la première évaluation étant souscrite par le syndic.

La police à souscrire tiendra éventuellement compte des risques résultant de l'existence du groupe de boxes ou emplacements pour voitures et les surprimes qui en découleront seront à charges des propriétaires de ces boxes ou emplacements pour voitures.

Le syndic devra faire, quant à l'assurance de la « **RESIDENCE ASTRID** » toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun (article 6).

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

Article 49 : Exemple :

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

Article 50 : Surprime :

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

Article 51 : Assurance mobilier :

Chaque propriétaire et occupant doit assurer à ses frais son mobilier auprès d'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 52 : 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 à déterminer par l'assemblée.

Article 53 : Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

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

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état ou reconstruction des lieux sinistrés décidée par l'assemblée générale.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, proportionnellement à leur part dans le bien, fixée à l'article 5, sauf leurs recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, au prorata de leur part dans le bien commun fixée à l'article 6.

b) Si le sinistre est total :

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

Si l'indemnité est insuffisante, pour l'acquit de ces travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des quotes-parts de chacun dans le bien commun, fixées à l'article 6 et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément.

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

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

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin, et les parties communes seront partagées ou licitées ; l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs parts dans le bien commun, fixées à l'article 6.

Article 54 : Assurances complémentaires :

a) Si des embellissements ont été effectués par les 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 propriétaires 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 supplémentaire 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 55 : Assurance contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation de l'ascenseur :

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

Les charges de cette assurance dont le montant sera entériné ou éventuellement modifié par l'assemblée générale, incomberont aux propriétaires des appartements des étages.

Les primes seront payées par le syndic et supportées dans la proportion des quotes-parts de chacun des copropriétaires des appartements dans les charges prévues à l'article 6.

Article 56 : assurance contre les accidents :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

Il sera également contracté une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile, des copropriétaires envers les tiers (articles 1382 du Code civil, et suivants ; chacun des copropriétaires étant considéré comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires à raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble.

Les montants de ces assurances pourront éventuellement être revus par l'assemblée générale, pour autant que les assureurs puissent marquer leur accord sur ces modifications.

Les primes des polices prévues au présent article seront payées par le syndic et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun, fixées à l'article 6.

Article 57 : Compagnie d'assurance :

Les diverses assurances dont question dans le présent chapitre seront contractées auprès d'une compagnie reconnue, de bonne renommée, et pour une durée de dix années ; après cette période, l'assemblée générale décidera souverainement du choix de la compagnie et de la durée du contrat.

CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 58 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

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

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

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

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

b) Par un copropriétaire :

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

Tout copropriétaire peut 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.

LES STATUTS DE L'ACP ASTRID

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est

dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre tous les autres copropriétaires.

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

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

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

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

c) Par un occupant :

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

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

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS GENERALES :

Article 59 : Force obligatoire :

Tous actes translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un bien faisant partie de l'immeuble, devront se référer à l'acte de base et au règlement de copropriété y annexé, ainsi qu'à la transcription dudit acte au bureau des hypothèques, et en outre, stipuler que les acquéreurs, donataires ou copartageants déclarent avoir pris connaissance intégrale dudit acte et de ses annexes, en avoir reçu copie conforme et qu'ils s'engagent à le respecter comme s'il avait été inséré dans leur titre d'acquisition.

Article 60 : Election de domicile :

Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Liège à défaut de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble.

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.