



Le 13/11/2024

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE LES PLATANES »

Située à 4020 Liège, quai de la Dérivation 47-50. N° d'entreprise : 0850.900.430

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

## ACTE DE BASE

## REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

### **EXPOSE GENERAL :**

Vu les statuts repris à l'acte du 20 mars 1970 de Maître Albert JEGHERS, Notaire résidant à Liège, enregistré à Liège 3, le 24 mars 1970, 17 rôles, 2 renvois, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **LES PLATANES** » ;

Vu l'acte de vente établi par Maître Albert JEGHERS, notaire à Liège et Maître Philippe BEGASSE de DHAEM, notaire à Rocourt, transcrit à Liège I, le 25 novembre 1970, volume 2327, n° 15.

Vu l'acte de vente établi par Maître Albert JEGHERS et Maître Jean-Pierre DENOEL, Notaires à Liège, transcrit à Liège I, le 19 avril 1971, volume 2325, n° 6.

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

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

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

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

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

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

**Qu'il est précisé à l'acte du 20 mars 1970 dont question ci-avant :**

## **A COMPARU**

La « BOUWBEDRIJF AMELINCKX », SA, en français « ENTREPRISES AMELINCKX », ayant son siège social à Anvers, Dambruggestraat, numéros 306/308, inscrite au registre du commerce d'Anvers, sous le numéro 168.545, constituée sous la forme de Société de Personnes à Responsabilité Limitée et sous la raison sociale « ENTREPRISES GENERALES FRANCOIS AMELINCKX » suivant acte reçu par Maître VAN MIGEN, notaire à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-neuf mai suivant, sous le numéro 8848, dont l'ancienne raison sociale a été une première fois changée en la raison sociale « ENTREPRISES AMELINCKX » suivant acte reçu par Maître Albert van WINCKEL, notaire à Anvers, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-huit, publié aux annexes au Moniteur belge du douze avril suivant, sous le numéro 7117, et une seconde fois en la raison sociale actuelle par acte reçu par Maître Paul SMET, substituant Maître Albert van WINCKEL, tous deux notaires à Anvers, le treize décembre mil neuf cent soixante-six, publié auxdites annexes, le vingt-quatre dito, sous le numéro 37.226, après avoir été au préalable transformée en une Société Anonyme suivant acte reçu par Maître Paul SMET, substituant Maître Albert van WINCKEL, tous deux prénommés, le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq, publié aux annexes au Moniteur belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 1163 ; société dont les statuts ont été modifiés par décisions de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dont les procès-verbaux dressés les treize décembre mil neuf cent soixante-six et quinze septembre mil neuf cent soixante-sept par Maître Paul SMET, prénommé et les dix mai mil neuf cent soixante-huit et seize décembre mil neuf cent soixante-neuf par Maître Léon VERBRUGGEN, notaire à Bruxelles ont été publiés aux annexes au Moniteur belge respectivement le vingt-quatre décembre mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 37.226, le trente septembre mil neuf cent soixante-sept, sous le numéro 2199-12, le trente mai mil neuf cent soixante-huit sous le numéro 1298-1 et le six janvier mil neuf cent septante sous le numéro 62-2.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

Société dont le terme a été prorogé de trente ans suivant décision de l'assemblée générale du treize décembre mil neuf cent soixante-six préappelée.

Ici représentée par Monsieur Renaat BLIJWEERT, administrateur-délégué, demeurant à Bruxelles, square Marguerite, numéro 10.

Agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par le conseil d'administration de ladite société, suivant acte reçu par le notaire VERBRUGGEN, le dix mai mil neuf cent soixante-huit, publié aux annexes au Moniteur belge du trente mai suivant, sous le numéro 1298-2.

- Ci-après dénommée : « LA SOCIETE ».

Laquelle société comparante, par l'organe de son représentant, en vue de la rédaction des statuts de l'immeuble faisant l'objet des présentes, nous a prié d'acter authentiquement ce qui suit :

## **EXPOSE PREALABLE :**

La société comparante est propriétaire des biens ci-après désignés :

### **Liège :**

a) le terrain d'assiette d'un immeuble à usage de commerce de grand entrepôt, actuellement en cours de démolition, sis quai de la Dérivation, numéros 48/49 et rue de la Justice, numéro 22 et d'un autre immeuble également démolí, sis quai de la Dérivation, numéro 50, à l'angle de la rue de la Justice, enclavé dans le premier immeuble, l'ensemble cadastré section A numéros 967/o, 967/L 2 et 967/M 3 pour une contenance totale de trois cent cinquante-quatre mètres carrés ;

b) le terrain d'assiette d'une maison d'habitation avec toutes dépendances, actuellement en cours de démolition, sis quai de la Dérivation, numéro 47, cadastré section A numéro 960/L 5, pour une contenance de cent quarante-trois mètres carrés.

L'ensemble joignant le quai de la Dérivation, la rue de la Justice ; DROOGMANS Marie-Antoinette ; DELREZ-TROKA René et PIERRE WILLEM Antoine, ou représentants.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

## Origine de la propriété :

La société nous fait à ce sujet les déclarations suivantes :

Elle est propriétaire des terrains pré désignés pour les avoir acquis ainsi qu'il est précisé ci-après, savoir :

### a) Les immeubles sis quai de la Dérivation, numéros 48/49 et rue de la Justice, numéro 22 :

De Monsieur Pierre-Adelin-Hubert HOUBIERS, industriel et de son épouse Madame Jeannine-Joséphine-Elise HUPPERTS, sans profession, à Liège, aux termes d'un acte dressé par le notaire JEGHERS soussigné, le vingt-trois juin mil neuf cent soixante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le six juillet mil neuf cent soixante-sept, volume 1889, numéro 19.

Monsieur et Madame HOUBIERS-HUPPERTS étaient propriétaires desdits immeubles chacun à concurrence d'une moitié indivise, savoir :

- Madame HUPPERTS, pour en avoir acquis une moitié indivise de Monsieur René-Alfred-Pierre-Joseph DEGUEE, industriel et de son épouse Madame Yvonne-Antoinette-Jeannine DENGIS, sans profession, de Liège, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le onze janvier mil neuf cent soixante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le dix-huit janvier suivant, volume 1273, numéro 21.

- Monsieur HOUBIERS, pour en avoir acquis l'autre moitié indivise avec les époux DEGUEE- DENGIS prénommés, qui acquéraient l'autre moitié, de Monsieur Firmin COLOT, de Liège, et de Madame Marie OBLINGER, veuve de Monsieur Ferdinand MOREAU, de Visé, agissant en qualité de seuls représentants de la société en nom collectif « F. COLOT et F. MOREAU » ayant son siège social à Liège, quai de la Dérivation, numéro 48, aux termes d'un acte reçu par Maître Jules DELIEGE, notaire à Chênée, à l'intervention de Maître Antoine HOUBIERS, notaire à Herve, le neuf juillet mil neuf cent cinquante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le seize août mil neuf cent cinquante et un, volume 234, numéro 1.

Ledit immeuble avait été acquis par la société en nom collectif « F. COLOT et F. MOREAU » à Liège, de Monsieur Hubert-Olivier HARDY, rentier, à Schaerbeek-Bruxelles,

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

et autres, suivant procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître GOMEZ, notaire à Liège, le treize juin mil neuf cent vingt-quatre, transcrit.

Ladite société étant arrivée à son terme de vingt ans le premier juillet mil neuf cent quarante, n'a pas été prorogée et a été mise en liquidation.

Messieurs COLOT et MOREAU ont désormais agi en qualité de liquidateurs, suivant accord entre les deux associés en date du vingt juin mil neuf cent quarante, enregistré à Visé, le vingt-six juin suivant volume 10, folio 49, case 10.

Conformément à l'article 4 des statuts dudit acte constitutif, par suite du décès de Monsieur Ferdinand MOREAU comme dit ci-après, les héritiers du défunt se sont substitués à ce dernier suivant dévolution ci-après.

En conséquence, Monsieur Firmin COLOT et les héritiers de Monsieur Ferdinand MOREAU, ci-après qualifiés étaient seuls en droit de continuer la liquidation de ladite société.

Monsieur Ferdinand-Servais-Victorien MOREAU, époux commun en biens de Madame Marie-Catherine-Marguerite OBLINGER, un des deux associés, est décédé à Liège, le cinq août mil neuf cent quarante-sept, et sa succession a été recueillie par son père, Monsieur François-Martin MOREAU, sans profession, veuf de Madame Marie-Catherine-Joséphine DOSSIN, demeurant à Visé, à concurrence d'un/quart en nue-propriété, en sa qualité d'héritier réservataire et par sa veuve susnommée, à concurrence du surplus, en vertu d'un testament olographe du seize janvier mil neuf cent trente-six, déposé au rang des minutes de Maître HOUBIERS susdit, suivant acte du vingt-cinq août mil neuf cent quarante-sept.

Monsieur François-Martin MOREAU est décédé à Visé, le vingt-sept février mil neuf cent quarante-neuf, laissant pour héritiers, ses cinq enfants : 1) Madame Elisabeth-Marie-Joséphine MOREAU, sans profession, épouse de Monsieur Nicolas LAMBERT, ouvrier meunier ; 2) Madame Joséphine-Dieudonné-Renée MOREAU, sans profession, veuve de Monsieur Jean-Pierre OBLINGER ; 3) mademoiselle Lambertine-Amélie-Jeannette MOREAU, sans profession ; 4) Madame Félicie-Léonardine-Antoinette MOREAU, sans profession, veuve de Monsieur Amédée-François-Elie BUSIAUX et 5) Monsieur Martin-Eustache-Marie MOREAU, employé, demeurant tous à Visé.

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

Par acte de partage avenu devant Maître HOUBIERS, notaire à Herve, le cinq mai mil neuf cent quarante-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le treize mai suivant volume 96, numéro 18, suivi d'un acte rectificatif reçu par le même notaire, le vingt août mil neuf cent quarante-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le dix-sept septembre suivant, volume 96, numéro 37, la part de Monsieur Ferdinand MOREAU, dans ladite société a été attribuée en totalité à sa veuve.

b) L'immeuble sis quai de la Dérivation, numéro 50 :

De Monsieur et Madame HOUBIERS-HUPPERTS prénommés, aux termes de l'acte de vente du vingt-trois juin mil neuf cent soixante-sept susvanté.

Les époux HOUBIERS-HUPPERTS étaient propriétaires dudit bien pour l'avoir acquis de Madame Marie-Josée-Françoise ORY, sans profession, épouse de Monsieur Jean-Louis-Augustin SANDRONT, ouvrier d'usine, à Les Awirs, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le vingt et un janvier mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le deux février suivant, volume 1568, numéro 4.

Audit acte, la venderesse avait déclaré ce qui suit :

*« L'immeuble prédésigné appartenait originairement à mademoiselle Alphonsine-Marie-Noëlie BOVET, couturière, de Liège, qui l'avait acquis de Monsieur Charles-Pierre MARIS, boucher et de son épouse, Madame Marie-Christine GOD, sans profession, propriétaires trentenaires de Liège, aux termes d'un acte reçu par Maître Paul BODSON, notaire à Grivegnée, le deux mai mil neuf cent trente-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le quatre juin suivant, volume 2127 numéro 10.*

*Mademoiselle Alphonsine BOVET est décédée à Liège, le premier août mil neuf cent soixante-quatre, sans laisser d'héritiers réservataires, après avoir - aux termes de son testament holographique en date du treize juillet mil neuf cent soixante-quatre, enregistré et déposé au rang des minutes de Maître Fernand DUCHESNE, notaire à Liège, par acte du trois août mil neuf cent soixante-quatre - institué pour ses légataires universelles, sa sœur, Madame Adèle-Marie-Henriette BOVET, sans profession, veuve de Monsieur Fernand-Guillaume-Joseph GILLET, de Liège, et sa nièce, Madame SANDRONT-ORY.*

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

*La comparante a été envoyée en possession, suivant ordonnance rendue par Monsieur le président du tribunal civil de première instance de Liège, le trente novembre mil neuf cent soixante-quatre.*

*Par déclaration faite au Greffe du tribunal civil de première instance de Liège, le neuf septembre mil neuf cent soixante-quatre, Madame veuve GILLET-BOVET a renoncé purement et simplement tant à la succession de sa sœur, mademoiselle BOVET qu'aux dispositions testamentaires faites en sa faveur par la défunte ».*

c) L'immeuble sis, quai de la Dérivation, numéro 47 :

De Madame Jeanne-Joséphine-Eugénie CAPRASSE, laborantine, veuve de Monsieur Albert DOTET, à Ostende, aux termes d'un acte dressé par le notaire JEGHERS soussigné et Maître Ernest MOREAU de MELEN, notaire à Liège, le vingt-trois juin mil neuf cent soixante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le six juillet mil neuf cent soixante-sept, volume 1816, numéro 2.

Audit acte, la venderesse avait fait les déclarations suivantes :

*« Ledit bien appartenait en propre à Madame Marie-Catherine-Berthe LACOMBLE, épouse de Monsieur Gustave-Servais-Charles BALAES, pour l'avoir reçu en échange, avec d'autres biens aux termes d'un acte reçu par Maître Charles BIA, notaire à Wandre, le six février mil neuf cent six, transcrit.*

*Madame BALAES-LACOMBLE est décédée à Liège, le vingt et un juin mil neuf cent cinquante-quatre, laissant pour seule héritière sa fille, Madame Yvonne-Catherine-Joséphine-Charlotte-Hubertine BALAES, sans profession, épouse de Monsieur Adolphe-Marie-Englebert-Paul-Nicolas JACQUEMOTTE, docteur en médecine, à Liège, sous réserve des droits en usufruit revenant à son époux survivant, Monsieur Gustave BALAES. Celui-ci est décédé à Landenne, le vingt et un octobre mil neuf cent cinquante-quatre.*

*Aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé à la requête de Madame JACQUEMOTTE-BALAES, par Maître Charles BIA, notaire à Liège, le cinq mai mil neuf cent soixante, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-quatre mai mil neuf cent soixante, volume 994 numéro 5, l'immeuble a été adjugé à Monsieur Albert-Emile-Maurice DOTET, chimiste, à Sainte-Croix-lez-Bruges, époux de la venderesse aux présentes.*

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

*Monsieur Albert DOTET est décédé intestat à Ostende, le quinze juin mil neuf cent soixante-six, laissant pour seul héritier réservataire son père Monsieur Armand-Félix-Joseph DOTET, chef garde de l'Etat pensionné, à Angleur.*

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean HEYSE, notaire à Gand, le quatre juillet mil neuf cent soixante et un, enregistré, Monsieur Albert DOTET avait fait donation à son épouse survivante, venderesse aux présentes, de la pleine propriété de tous les biens dépendant de sa succession, y compris l'usufruit sur la part réservée par la loi aux héritiers réservataires.*

*En sorte que sa succession fut recueillie pour un/quart en nue-propriété par son père, Monsieur Armand DOTET et pour le surplus par sa veuve, Madame Jeannine CAPRASSE.*

*Aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Ernest MOREAU de MELEN, notaire à Liège, le douze novembre mil neuf cent soixante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt et un novembre suivant, volume 1798 numéro 19, l'immeuble faisant l'objet des présentes a été attribué en pleine propriété à Madame DOTET-CAPRASSE ».*

## Remarque :

Tous les futurs propriétaires de lots dans le complexe dont question ci-après, devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront réclamer d'autre titre qu'une expédition de leur acte d'acquisition et une copie du présent acte.

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

### **1. Statuts :**

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

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

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

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

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

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

## **b) Règlement de copropriété :**

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

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

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

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

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

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

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

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

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

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

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

### **Déclarations préliminaires :**

Après démolition des bâtiments qui existent sur les parcelles prédécrites, la société se propose d'entreprendre la construction d'un immeuble comprenant :

- a) un niveau de sous-sol avec dix emplacements pour voitures délimités par des lignes de peinture, des caves privatives et des parties communes ;
- b) un rez-de-chaussée avec seize emplacements pour voitures délimités par des lignes de peinture, un local à usage de bureaux, leurs entrées, les entrées et halls de la résidence, l'entrée des emplacements pour voitures et des locaux et services communs ;
- c) des étages un à cinq inclus comprenant chacun cinq appartements et un studio, outre les locaux et services communs ;
- d) des étages six à neuf inclus comprenant chacun quatre appartements et deux studios, outre les locaux et services communs ;
- e) un dixième étage en retrait comprenant un appartement et un studio, outre les parties communes dont la conciergerie et les services communs.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

L'intention de la société comparante est de vendre, soit sur plans, soit en cours de parachèvement, soit entièrement parachevés, en propriétés privées, les divers lots ci-après décrits et constitutifs de l'immeuble prédicté, avec les quotes-parts y attachées dans les parties communes générales, y compris la totalité du terrain d'assiette.

Afin de permettre la réalisation de cette intention ou de toutes autres opérations juridiques futures concernant les biens constitutifs dudit immeuble, la société comparante a décidé de placer celui-ci sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la Loi et opérer ainsi sa division juridique.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privé, les propriétaires, usufruitiers, nus-propriétaires, locataires, usagers, occupants, leurs ayants droit et ayants cause auront l'obligation de se conformer à toutes les clauses et conditions du présent acte de base et du règlement de copropriété.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet un ou plusieurs lots de la résidence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété repris ci-après, objet des présentes, et qu'il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans ceux résultant des décisions valablement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

## **CHAPITRE I : DIVISION DE L'IMMEUBLE :**

La société comparante, par l'organe de son représentant, déclare opérer la division de l'immeuble prédicté en lots distincts formés de parties en partie privative et exclusive et d'une quote-part dans les parties communes générales de l'immeuble en état de copropriété et d'indivision forcée, telles que les unes et les autres sont déterminées au présent acte de base et au règlement de copropriété.

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

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

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

Il en résulte que l'aliénation d'un lot emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quote-part des parties communes qui en sont l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un lot, grèvent à la fois la partie en partie privative et exclusive et la quote-part des parties communes qui y sont inséparablement attachées.

## **CHAPITRE II : PLANS DE L'IMMEUBLE :**

La société comparante dépose à l'instant, pour être annexés aux présentes, les plans de l'immeuble dressés par Monsieur l'architecte Jacques MIGNOLET, immatriculé sous le numéro 743 au tableau de l'ordre des architectes de Bruxelles, domicilié à Bruxelles, square Marguerite, numéro 42, qui ont reçu l'agrément des autorités compétentes et spécialement de l'administration de l'urbanisme et de la ville de Liège (autorisation de bâtir numéro 45.892 en date du vingt-deux novembre mil neuf cent soixante-huit).

Ces plans, signés « *ne varietur* » par l'architecte prénomme, le représentant de la société et nous, notaire, sont les suivants :

- plan des sous-sols (plan numéro 1) ;
- plan du rez-de-chaussée (plan numéro 2) ;
- plan de l'étage-type (Premier au cinquième inclus) (plan numéro 3) ;
- plan de l'étage-type (Sixième au neuvième inclus) (plan numéro 4) ;
- plan du dixième étage en retrait (étage technique) (plan numéro 5).

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

## **CHAPITRE III : DESCRIPTION ET COMPOSITION DE L'IMMEUBLE :**

### **Section I : Au niveau des sous-sols :**

#### **A. Des parties communes générales étant :**

Les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les ascenseurs, les caves à compteurs électriques et à compteurs à gaz, la cave à chaufferie et le local à combustible ; le local destiné à contenir la cabine à haute tension ; la ou les chaudières de chauffage central avec les conduites ; les installations électriques et autres accessoires ; les trois anciens locaux vide-poubelles ; l'aire de manœuvres ainsi que la rampe d'accès aux emplacements pour voitures ; les dégagements, sas, escaliers d'accès à la chaufferie et à l'aire de manœuvres ; la cave attachée à la conciergerie, les aéras, chutes, conduits de fumée, canalisations générales et leurs gaines.

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

**1) Dix emplacements pour voitures** délimités par des lignes de peinture au sol, savoir : deux emplacements simples dénommés GP/15 et GP/16 et quatre emplacements doubles dénommés GP a/17 et b/17 ; GP a/18 et b/18 ; GP a/19 et b/19 et GP a/20 et b/20.

**2) Quarante-sept caves privatives** numérotées de 1 à 47.

Il est spécifié que la cave numérotée 34 ne pourra être vendue qu'avec l'emplacement double pour voiture dénommé GP a/19 et b/19 ou avec l'emplacement double pour voiture dénommé GP a/20 et b/20.

### **Section II : Au niveau du rez-de-chaussée :**

#### **A. Des parties communes générales, étant :**

Les deux entrées et les deux halls d'entrée de la résidence à front du quai de la Dérivation ; les locaux destinés à recevoir les voitures d'enfants ; les cages d'escaliers avec leurs sas d'accès, les cages d'ascenseurs avec leurs portes ; les dégagements ; l'entrée des emplacements pour voitures ; l'aire de manœuvres ainsi que la rampe d'accès vers le sous-sol ; les gaines pour canalisations et conduit de fumée ; les chutes et aéras ; les anciennes trémies des vide-poubelles.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

## **B. Des biens privés, étant :**

**1) Un local à usage de bureau dénommé R/D** avec son entrée privée, un dégagement avec water-closet et, en façade à l'angle du quai de la Dérivation et de la rue de la Justice, le local proprement dit.

La société se réserve le droit d'agrandir éventuellement cet ensemble en y adjoignant un ou des garages à front de la rue de la Justice.

**2) Seize emplacements pour voitures** délimités par des lignes de peinture au sol, savoir : douze emplacements simples dénommés GP/3, GP/4, GP/5, GP/6, GP/7, GP/8, GP/9, GP/10, GP/11, GP/12, GP/13 et GP/14 et deux emplacements doubles dénommés GP a/1 et b/1 et GP a/2 et b/2.

L'emplacement pour voiture GP/8 ayant en outre un placard.

## **Section III : A chacun des niveaux des étages un à cinq inclus :**

### **A. Des parties communes générales, étant :**

1) Les cages d'escaliers avec leur sas d'accès et les cages d'ascenseurs avec leurs portes, les paliers, les gaines pour canalisations et conduit de fumée, les chutes et aeras ; les anciennes trémies des vide-poubelles.

2) La toiture de la partie du rez-de-chaussée non couverte par les appartements et studios du premier étage.

## **B. Des biens privés, étant :**

### **I. De gauche à droite en se placant face à l'immeuble quai de la Dérivation :**

#### **1- A gauche :**

**- Un appartement résidentiel de type A, dénommé suivant l'étage A/1, A/2, A/3, A/4 et A/5, comprenant :**

- Un hall d'entrée avec penderie et dégagement avec water-closet en façade vers le quai, un living-room avec loggia et conduit de fumée et une cuisine équipée avec terrasse accessible et

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

armoire avec ancien vide-poubelles ; au centre : une salle de bain installée ; en façade arrière : deux chambres à coucher numérotées 1 et 2 avec terrasse accessible par les deux chambres.

## **2- Au centre :**

### **- Un appartement résidentiel de type B, dénommé suivant l'étage B/1, B/2, B/3 et B/5, comprenant :**

- Un hall d'entrée avec penderie ; en façade vers le quai : un living-room avec conduit de fumée et une cuisine équipée avec terrasse accessible et armoire avec ancien vide-poubelles ; au centre : un hall de nuit donnant notamment accès à une salle de bain installée et un water-closet ; en façade arrière : deux chambres à coucher numérotées 1 et 2 avec terrasse accessible par la chambre 2.

### **- Un appartement résidentiel de type B, sis au niveau du quatrième étage de la résidence, au centre lorsque l'on se place face à l'immeuble quai de la Dérivation et dénommé « Appartement B/4 », comprenant :**

- Un hall d'entrée avec penderie ; en façade vers le quai : un living-room avec conduit de fumée et une cuisine équipée avec terrasse accessible et armoire avec ancien vide-poubelles ; au centre : un hall de nuit donnant notamment accès à une salle de bain installée et un water-closet ; en façade arrière : deux chambres à coucher numérotées 1 et 2 avec terrasse accessible par la chambre 2 et une troisième chambre à coucher initialement prévue pour faire partie de l'appartement C/4 ; avec au niveau du sous-sol, la cave privative numéro 6.

## **Remarque :**

Les appartements des types A et B sont accessibles par l'entrée, le hall, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur se trouvant vers la gauche sur les plans ci-annexés.

## **3- A droite :**

### **- Un appartement résidentiel de type C, dénommé suivant l'étage C/1, C/2, C/3 et C/5, comprenant :**

- Un hall d'entrée avec penderie ; en façade vers le quai : un living-room avec conduit de fumée et une cuisine équipée avec terrasse accessible et armoire avec ancien vide-poubelles ;

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

au centre : une salle de bain installée et un water-closet donnant sur un hall de nuit ; en façade arrière : deux chambres à coucher numérotées 1 et 2 avec terrasse accessible par la chambre 2.

**- Un appartement résidentiel de type C, sis au niveau du quatrième étage de la résidence, à droite lorsque l'on se place face à l'immeuble quai de la dérivation et dénommé « Appartement C/4 », comprenant :**

- Un hall d'entrée avec penderie ; en façade vers le quai : un living-room avec conduit de fumée et une cuisine équipée avec terrasse accessible et armoire avec ancien vide-poubelles ; au centre : une salle de bain installée et un water-closet donnant sur le hall de nuit ; en façade arrière une chambre à coupler avec terrasse accessible ; la seconde chambre à coupler initialement prévue dans les appartements de type C a été rattachée à l'appartement dénommé B/4.

## **II. A l'angle du quai de la Dérivation et de la rue de la Justice :**

**- Un appartement résidentiel de type D, dénommé suivant l'étage D/1, D/2, D/3, D/4 et D/5, comprenant :**

- Un hall d'entrée avec penderie ; en façade principale : un living-room à l'angle desdits quai et rue avec conduit de fumée, une cuisine équipée avec terrasse accessible en façade vers le quai de la Dérivation et armoire avec ancien vide-poubelles, deux chambres à coupler numérotées 1 et 2 en façade vers la rue de la Justice ; au centre : une salle de bain montée et un water-closet.

## **III. De gauche à droite en se plaçant face à l'immeuble rue de la Justice :**

**1- A gauche :**

**- Un studio de type E, dénommé suivant l'étage E/1, E/2, E/3, E/4 et E/5, comprenant :**

- Un hall d'entrée avec penderie ; en façade vers la rue : un living-room avec coin à dormir et une cuisine équipée ; au centre : une salle de bain installée avec water-closet.

**Note :**

L'ancien vide-poubelles se trouve sur le palier commun.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

Les studios de type E ne possèdent pas de conduit de fumée.

## **2- A droite :**

### **- Un appartement de type F, dénommé suivant l'étage F/1, F/2, F/3, F/4 et F/5, comprenant :**

- Un hall d'entrée avec penderie ; en façade vers la rue : un living-room avec loggia et conduit de fumée et une cuisine équipée ; au centre, une salle de bain montée et un water-closet, en façade arrière : une chambre à coucher avec terrasse accessible.

#### **Note :**

L'ancien vide-poubelles se trouve sur le palier commun mais est accessible directement par le hall d'entrée de l'appartement.

#### **Remarque :**

Les appartements et studios des types C, D, E et F sont accessibles par l'entrée, le hall, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur se trouvant vers la droite sur les plans ci-annexés.

## **Section IV : A chacun des niveaux des étages six à neuf inclus :**

(Ayant un développement et une surface totale moindres que les étages inférieurs) :

### **A. Des parties communes générales, étant :**

1° Les cages d'escaliers avec leurs sas d'accès et les cages d'ascenseurs avec leurs portes, les paliers, les gaines pour canalisations et conduits de fumée, les chutes et aeras, les anciennes trémies des vide-poubelles.

2° La toiture couvrant une partie du niveau du cinquième étage.

### **B. Des biens privés étant :**

#### **I. De gauche à droite en se plaçant face à l'immeuble quai de la Dérivation :**

##### **1- A gauche :**

- **Un appartement résidentiel de type A**, dénommé suivant l'étage A/6, A/7, A/8 et A/9, identique à l'appartement de type A des niveaux inférieurs.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

## **2- Au centre :**

- **Un appartement résidentiel de type B**, dénommé suivant l'étage B/6, B/7, B/8 et B/9, identique à l'appartement de type B des niveaux inférieurs.

### Remarque :

Les appartements des types A et B sont accessibles par l'entrée, le hall, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur se trouvant vers la gauche sur les plans ci-annexés.

## **3- A droite :**

- **Un appartement résidentiel de type C**, dénommé suivant l'étage C/6, C/7, C/8 et C/9, identique à l'appartement de type C des niveaux inférieurs à l'exception de la terrasse accessible par la chambre numéro 2 qui s'étend sur toute la façade arrière dudit appartement.

## **II. A l'angle du quai de la Dérivation et de la rue de la Justice :**

- **Un appartement résidentiel de type D**, dénommé suivant l'étage D/6, D/7, D/8 et D/9, identique à l'appartement de type D des niveaux inférieurs.

## **III. De gauche à droite en se plaçant face à l'immeuble rue de la Justice :**

### **1- A gauche :**

- **Un studio de type E**, dénommé suivant l'étage E/6, E/7, E/8 et E/9, identique au studio de type E des niveaux inférieurs.

### **2- A droite :**

#### **- Un studio de type F, dénommé suivant l'étage F/6, F/7, F/8 et F/9, comprenant :**

- Un hall d'entrée avec penderie ; en façade vers la rue : un living-room avec armoire-placard ; au pignon Nord une cuisine équipée avec armoire-placard et fenêtre latérale dans ce pignon ; au centre : une salle de bain montée avec water-closet.

### Note :

L'ancien vide-poubelles se trouve sur le palier commun mais est accessible directement par le hall d'entrée du studio.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

Les studios de type F ne possèdent pas de conduit de fumée.

Remarque :

Les appartements et studios des types C, D, E et F sont accessibles par l'entrée, le hall, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur se trouvant vers la droite sur les plans ci-annexés.

## Section V : Au niveau du dixième et dernier étage dénommé étage technique construit en retrait des façades et non desservi par les ascenseurs :

### A. Des parties communes générales, étant :

1° Les cages d'escaliers avec sas ; les paliers avec les portes donnant accès aux salles de machines des ascenseurs, les poutrelles (mobiles ou fixes) de déménagement, les gaines pour canalisations et conduit de fumée, les chutes et aéras, les anciennes trémies des vide-poubelles.

2° La toiture-terrasse sans son revêtement dans la mesure où il serait privatif.

3° La conciergerie comprenant un hall d'entrée, une salle de séjour avec conduit de fumée, coin à manger et coin cuisine avec ancien vide-poubelles, petite terrasse accessible par le coin cuisine en façade arrière ; à partir du hall, une chambre à coucher en façade vers le quai de la Dérivation et au centre une salle de bain montée avec baignoire ou douche et water-closet.

### B. Des biens privés, étant :

#### - De gauche à droite en se plaçant face à l'immeuble quai de la Dérivation :

##### 1- A gauche :

##### - Un studio de type A, dénommé A/10, comprenant :

- Un hall d'entrée avec penderie et armoire-placard, le studio proprement dit avec coin à dormir et terrasse en façade arrière accessible, une cuisine équipée et une salle de bain montée avec water-closet ; l'ancien vide-poubelles avec débarras privé étant accessible par le palier commun.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

## **2- A droite :**

### **- Un appartement de type B, dénommé B/10, comprenant :**

- Un hall d'entrée avec penderie et débarras donnant accès à l'ancien vide-poubelles commun avec le studio A/10, un living-room avec conduit de fumée et terrasse accessible en façade arrière, une cuisine équipée et une chambre à coucher et au centre un sas donnant accès à une salle de bain montée et à un water-closet.

### **Section VI : Au niveau de la toiture couvrant la loge de la conciergerie, le studio A/10 et l'appartement B/10 à l'exception des terrasses :**

#### **- Des parties communes générales, étant :**

La toiture proprement dite avec son ossature et son isolation, les souches des cheminées et l'orifice des aéras avec leurs garnitures, les réceptions d'eau de pluie avec leurs accessoires.

## **CHAPITRE IV : REMARQUES ET DISPOSITIONS DIVERSES :**

### **I. En général :**

1) Sont parties communes générales, outre la totalité du terrain d'assiette, toutes les parties, tous les locaux et tous les éléments de la résidence ou des accessoires immobilisés ou incorporés qui sont affectés à l'usage de plusieurs copropriétaires et notamment, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades, fenêtres et balcons, les balustrades, les appuis de balcons et de fenêtres, les cheminées extérieures, les toitures, les tuyaux de descente des eaux pluviales, les réduits destinés aux compteurs, les radiateurs de chauffage desservant les parties communes, le réseau des égouts, les anciennes gaines des vide-poubelles et les locaux réservés à cet effet, toutes les canalisations de chute et décharge, jusqu'aux parties privatives respectives, sauf toutefois les canalisations de chute et décharge à l'intérieur des parties privatives, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif de ces parties privatives. Les entrées vers les emplacements pour voitures, les aires de manœuvres et de circulation.

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

Les locaux pour voitures d'enfants, les éventuels escaliers de secours, le local de la chaufferie, la chaudière et son brûleur, les tuyaux et conduites jusqu'aux parties privatives et toute l'installation y afférente ; une réserve pour combustibles.

Sont également considérés comme parties communes, les entrées avec les portes à usage commun, les paliers, vestibules à usage commun et cages d'escaliers avec les escaliers, les gaines d'ascenseurs, les ascenseurs et leur trémie, la machinerie des ascenseurs et les locaux abritant ceux-ci, les entrées particulières de l'immeuble, avec dégagement, les colonnes montantes et descendantes d'eau, du gaz et de l'électricité, pour autant cependant que ces tuyaux alimentent ou déchargent les parties communes, non compris les raccordements des parties privatives à ces tuyaux ; les gaines d'aération, les portes d'accès des ascenseurs, les locaux réservés au concierge, les locaux destinés à la haute et basse tension.

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.

Ne peuvent être réputées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires, les choses communes dont un ou plusieurs copropriétaires ne feraient pas ou auraient refusé de faire usage.

2) Sont parties privatives, toutes les parties de l'immeuble et de tous ses éléments qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire, même si elles se trouvent dans des parties réputées communes générales. Il en est ainsi notamment des plancher, parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le houdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes avec leurs portes, les fenêtres sur rue et à l'arrière, avec leurs volets, persiennes et garde-corps ou terrasses, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction ou d'évacuation intérieures des parties privatives et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, baignoires, douches, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux houdis supérieurs formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure des parties privatives, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui sert à leur usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à leur usage

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

personnel (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etc.).

La détermination des parties communes générales et des parties privatives est faite, à titre exemplatif, dans le règlement de copropriété.

**II.** Les caves privatives ne possèdent aucune quote-part dans les parties communes générales distincte de celle du lot dont elles dépendent ; ces locaux ne peuvent donc être vendus séparément à des non-copropriétaires ; l'échange et l'aliénation de caves entre copropriétaires sont autorisés ; la jouissance et la location de ces caves ne peuvent être consenties qu'à des habitants de la résidence.

**III.** Les emplacements pour voitures délimités par des lignes de peinture (G.P.) au niveau du sous-sol et au niveau du rez-de-chaussée serviront en ordre principal de garages pour des voitures ou camionnettes.

En principe, ils sont réservés aux propriétaires d'appartements ou de studios, mais peuvent être vendus à des tiers, y compris à des personnes morales. Cependant, tout propriétaire d'emplacement pour voiture, qui ne serait pas en même temps propriétaire d'autres lots dans la résidence, aura à observer toutes les stipulations des présents statuts.

Les emplacements pour voitures marqués a/ et b/ et ayant le même numéro (c'est-à-dire numérotés GP a/17 et GP b/17, GP a/18 et GP b/18, GP a/19 et GP b/19, GP a/20 et GP b/20 au niveau du sous-sol et GP a/1 et GP b/1, GP a/2 et GP b/2 au niveau du rez-de-chaussée) seront joints et vendus ensemble, c'est-à-dire comme un emplacement pour deux voitures. Les quotes-parts dans les parties communes liées à ces emplacements seront additionnées.

Il est interdit de diviser en deux emplacements distincts un emplacement double pour voitures. Au contraire, cet emplacement double doit continuer à former une entité et ne peut donc être vendu à des propriétaires différents.

Un emplacement double pour voitures ne peut être divisé en deux emplacements distincts que moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

**IV.** Il est fait observer que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens de type normal, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par la société, sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs qui se présenteront.

La configuration intérieure des lots pourrait être modifiée dans les limites ci-après fixées relativement aux inconvénients qui pourraient en résulter pour les voisins.

La répartition de chaque niveau ou étage est également susceptible de modifications, soit par la réunion de deux ou plusieurs lots, soit par une distribution différente de leur espace intérieur.

De même, une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un lot pour être jointes à un lot voisin.

### **V. Réunion et division des lots :**

La réunion d'un lot avec un autre du même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur (appartement duplex) est possible, mais à la condition que cette réunion soit autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour autant que l'état des constructions le permette et que tous frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs à désigner par l'assemblée générale, soient supportés exclusivement par le propriétaire des biens réunis à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.

Il est précisé que de telles réunions ne seront autorisées que si les biens à réunir appartiennent au même propriétaire.

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

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

## **CHAPITRE V : DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES :**

Comme dit ci-avant, chaque lot comprendra une quote-part dans les parties communes générales à la résidence.

La répartition desdites parties communes, y compris la totalité du terrain d'assiette pré désigné, entre les divers lots, est faite forfaitairement comme il suit par la société comparante :

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes de la manière suivante :

- Les deux emplacements pour voitures du sous-sol numérotés GP/15 et GP/16, chacun un/millième (1/1.000) soit ensemble deux/millièmes : **2/1.000**
- Les quatre emplacements doubles pour voitures du sous-sol numérotés GP a/17 et b/17, GP a/18 et b/18, GP a/19 et b/19 et GP a/20 et b/20, chacun deux/millièmes (2/1.000) soit ensemble huit/millièmes : **8/1.000**
- Les deux emplacements doubles pour voitures du rez-de-chaussée numérotés GP a/1 et b/1 et GP a/2 et b/2, chacun deux/millièmes (2/1.000) soit ensemble quatre/millièmes : **4/1.000**
- Les douze emplacements pour voitures du rez-de-chaussée numérotés GP/3, GP/4, GP/5, GP/6, GP/7, GP/8, GP/9, GP/10, GP/11, GP/12, GP/13 et GP/14, chacun un/millième (1/1.000) soit ensemble douze/millièmes : **12/1.000**
- Les locaux à usage de bureaux du rez-de-chaussée, dénommés R/D, cinq/millième : **5/1.000**
- Les neuf appartements de type A, dénommés A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8 et A/9, chacun vingt et un/millième (21/1.000) soit ensemble cent quatre-vingt-neuf/millièmes :  
  
**189/1.000**
- Les huit appartements de type B, dénommés B/1, B/2, B/3, B/5, B/6, B/7, B/8 et B/9, chacun vingt et un/millième (21/1.000) soit ensemble cent soixante-huit/millièmes : **168/1.000**
- L'appartement de type B au quatrième étage, dénommé B/4, comprenant vingt-six/millièmes : **26/1.000**

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

- Les huit appartements de type C, dénommés C/1, C/2, C/3, C/5, C/6, C/7, C/8 et C/9, chacun vingt et un/millièmes (21/1.000) soit ensemble cent soixante-huit /millièmes : **168/1.000**
- L'appartement de type C au quatrième étage, dénommé C/4, comprenant seize/millièmes : **16/1.000**
- Les neuf appartements de type D, dénommés D/1, D/2, D/3, D/4, D/5, D/6, D/7, D/8 et D/9, chacun vingt et un/millièmes (21/1.000) soit ensemble cent quatre-vingt-neuf/millièmes : **189/1.000**
- Les neuf studios de type E, dénommés E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6, E/7, E/8 et E/9, chacun neuf/millièmes (9/1.000) soit ensemble quatre-vingt et un/millièmes : **81/1.000**
- Les cinq appartements de type F, dénommés F/1, F/2, F/3, F/4 et F/5, chacun quatorze/millièmes (14/1.000) soit ensemble septante/millièmes : **70/1.000**
- Les quatre studios de type F, dénommés F/6, F/7, F/8 et F/9, chacun neuf/millièmes (9/1.000) soit ensemble trente-six/millièmes : **36/1.000**
- Le studio de type A, au niveau du dixième étage, dénommé A/10, onze/millièmes : **11/1.000**
- L'appartement de type B, au niveau du dixième étage, dénommé B/10, quinze/millièmes : **15/1.000**

**Total :** mille/millièmes : **1.000/1.000**

Remarque :

Sauf exception résultant du présent acte de base et du règlement de copropriété, la détermination des parties communes attachées à chaque lot, aura également pour effet de déterminer la quote-part incombant à chacun des copropriétaires de lots dans les charges de la copropriété ou lui profitant dans les recettes de cette dernière.

## **CHAPITRE VI : SERVITUDES - OBLIGATIONS DIVERSES :**

La réalisation et la construction de l'immeuble sont susceptibles d'entraîner l'existence de divers états de fait qui par la division en parties privatives distinctes, seront générateurs de servitudes trouvant leur fondement dans la destination du propriétaire consacrée par l'article

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

3.119 du Code civil, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

## **A. Servitudes trouvant leur fondement dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil :**

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement :

1° Les servitudes de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice-versa).

2° L'existence et le passage à travers des propriétés privées, de canalisations et conduits de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, etc.), de gaines de ventilation, de l'ancienne trémie aux ordures, etc.

La société se réserve la faculté de placer des conduits de fumée et/ou de ventilation spéciaux dans les aérás, au travers des parties communes ou le long des façades et ce, à l'usage de certains lots que seule la société déterminera.

3° L'existence de toutes tuyauteries et notamment des chutes et descentes d'eau pluviale, d'égouts, d'eaux usées, etc.

4° Et, en général, l'existence dans les propriétés privées de tous appareillages de services communs au sens le plus large.

5° La servitude de passage par les portillons prévus au plan grevant les terrasses des appartements et studios en vue de faciliter l'évacuation en cas de sinistre d'une aile à l'autre de la résidence.

6° La servitude de passage grevant le studio de type F sis au niveau du sixième étage, de façon à permettre l'entretien et la réparation de la toiture-plate-forme joignante.

7° La servitude de non-exhaussement grevant la toiture-plate-forme au niveau du sixième étage au profit des studios F/6, F/7, F/8 et F/9.

8° La servitude d'accès et de passage grevant les toitures-terrasses.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

**B.** L'obligation suivante est imposée à la copropriété de la résidence et/ou aux propriétaires de biens privés :

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

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

## **CHAPITRE VII : REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

### **1. Assurances :**

Les copropriétaires qui souhaiteraient obtenir des avenants de créance hypothécaire à la police contre l'incendie auront le droit de se faire délivrer immédiatement, sans devoir attendre que la police soit transférée au nom de la copropriété.

En cas de surprime ou de prime complémentaire réclamée par suite de l'activité commerciale, professionnelle ou à raison du personnel occupé ou pour toutes autres causes propres à un copropriétaire, tout supplément de prime sera mis entièrement à charge du copropriétaire intéressé qui devra le rembourser à vue à la copropriété.

### **2. Bail emphytéotique :**

Pour le cas où la régie de l'électricité exigerait une cabine de transformation du courant électrique, la société négociera pour son compte et pour compte des copropriétaires, les conditions d'établissement de cette cabine et mettra à la disposition de la régie le local nécessaire à cette fin.

A cet effet, la société est habilitée à signer tout acte, notamment un bail emphytéotique aux conditions en usage et mandat irrévocable lui est conféré à cette fin par les copropriétaires.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

La cabine à haute tension éventuellement construite ou prévue au niveau du sous-sol et reprise parmi les parties communes de la résidence ne peut être utilisée par les copropriétaires. Cette cabine doit être réservée à la régie de l'électricité qui en a la disposition totale et exclusive, à charge d'entretien. Si la cabine n'est pas imposée, ce local restera la propriété de la société sans quote-part dans les parties communes générales.

## **3. Toitures - Terrasses :**

Tous les frais d'entretien et de réparation aux parties du toit utilisées comme terrasse sont exclusivement à charge de ceux qui en sont propriétaires.

Ces terrasses sont établies sur le toit qui reste cependant partie commune. Seul le pavement ou revêtement de la terrasse est privatif.

Les toitures-terrasses sont grevées d'une servitude d'accès et de passage pour l'utilisation des poutrelles (mobiles ou fixes) de déménagement et de leurs poulies et pour tous travaux d'entretien ou de réparation à effectuer au toit ou à d'autres parties de la résidence, et ce au profit de tous les éléments privatifs et communs de la résidence.

## **4. Mesures de prévention contre l'incendie :**

La livraison et le placement d'extincteurs n'est pas prévu.

Toutefois, au cas où de tels appareils seraient imposés, tous les frais qui en découleraient, et notamment le prix d'achat ou de location, les frais de placement et d'entretien et tous autres frais généralement quelconques seraient à charge des acquéreurs de biens privatifs, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

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

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

#### **Article 1 : Composition de l'immeuble :**

L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte se compose d'une propriété, à savoir un immeuble à appartements, sur et avec terrain et dépendances, comme décrit dans l'acte de base.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

La propriété se composera d'un sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages d'après description à l'acte de base.

## **Article 2 : Division de l'immeuble :**

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative emporte ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.

## **Article 3 : Partie privative :**

La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

L'étendue et la composition de chaque ensemble se trouvent indiquées sur le plan annexé aux présents statuts.

Le propriétaire d'un ensemble peut disposer, avec les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'ensemble avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec sa cave, des fenêtres ou loggia sur rue, cour, jardin et courette avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'ensemble des compteurs y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'ensemble, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux, soit l'ensemble, soit les caves, ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son ensemble, mais destinées à l'usage des ensembles du dessus ou du dessous ; toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal desdites gaines et canalisations.

Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire.

Tout raccordement à la conduite-mère est strictement défendu.

Surtout en cas d'installation d'un feu ouvert, le raccordement se fera exclusivement à la conduite secondaire.

## **Article 4 : Partie indivise :**

Chaque propriétaire est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée :

a) d'une quote-part indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est (ou sera) construit ainsi que dans le sol des cours, courlettes, jardinets et toutes autres dépendances. Il est toutefois expressément entendu que les jardins et/ou cours intérieurs auxquels seuls les appartements du rez-de-chaussée ont accès ne peuvent jamais être utilisés par les propriétaires des étages supérieurs.

Ces jardins et/ou cours restent par contre en jouissance perpétuelle du ou des appartements qui y ont accès et dont les propriétaires ont, par conséquent, la charge d'en assurer le bon entretien à leurs frais, risques et périls ;

b) d'une quote-part indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'ensemble et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs séparant des cages d'escaliers, les ascenseurs et autres, les murs extérieurs, y compris expressément les murs de façade, l'escalier, les ascenseurs, l'escalier de service, la loge du concierge avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local pour compteurs, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

les ensembles, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au-dessus.

## **Article 5 : Quotes-parts :**

Les quotes-parts que chaque propriétaire possède en même temps dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotes-parts est accepté comme exact par tous ceux qui sont, ou deviendront, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit. La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires est divisée en quotes-parts, réparties comme indiqué dans l'acte de base.

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

### 1. Locaux du rez-de-chaussée :

Les locaux du niveau du rez-de-chaussée pourront être affectés à usage d'habitation, de locaux ou bureaux pour professions libérales ou à caractère commercial, à condition que ces activités professionnelles et commerciales soient compatibles avec le standing de l'immeuble.

En aucun cas, il ne pourra y être installé de commerce insalubre, tels que poissonnerie et boucherie, ou de café ou débit de boissons.

Les aménagements qui seraient apportés aux locaux seront toujours de bon goût et luxueux en rapport avec l'aspect général de la résidence.

Une publicité au néon ou autre sera admise sous la loggia du premier étage.

Le projet détaillé devra être soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

### 2. Appartements des étages :

a) Les appartements et studios sont prévus comme habitation résidentielle, dont deux pièces au plus peuvent servir de bureau privé avec deux employés au maximum ; l'exercice d'une profession libérale est autorisée dans les appartements et studios.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

Toutefois, les appartements et studio du premier étage pourront être affectés entièrement à l'exercice d'une profession libérale ou à l'usage de bureaux pour activités commerciales et professionnelles.

b) Toute publicité visible de l'extérieur est interdite, sauf une décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## **Article 7 : Usage des droits de propriété :**

Les propriétaires peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, néanmoins il est formellement interdit :

a) de modifier le caractère d'habitation de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, c'est-à-dire que si l'immeuble a été, par exemple, aménagé à destination bourgeoise, cette destination devra être maintenue.

L'exercice d'une profession libérale peut y être autorisé, pour autant qu'elle soit d'un standing cadrant avec le standing de l'immeuble, déterminé notamment par son occupation et sa situation.

Les locaux du rez-de-chaussée et des sous-sols, peuvent être affectés à l'exercice d'une profession libérale d'un standing cadrant avec celui de l'immeuble et/ou d'un commerce de luxe, sauf disposition particulière de l'article précédent ;

b) d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur ;

c) de modifier la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, fenêtres ou balcons ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps, sauf une décision contraire de l'assemblée générale statuant aux majorités prévues à l'article 15 du présent règlement ;

d) de faire aucun travail, quel qu'il soit au gros œuvre de l'immeuble ;

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

- e) d'aliéner partiellement un ensemble ou ses accessoires ;
  - f) de diviser son ensemble pour le louer à plusieurs locataires ; sauf reconstitution et observance du plan original ;
  - g) de louer son ensemble ou d'en permettre l'occupation des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer, en tous points, au présent règlement et au règlement d'ordre intérieur ;
  - h) d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écritage, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit, sauf une décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Ceci est défendu sur toute la ligne et on peut tout au plus apposer une petite plaque nominative de maximum 5 x 10 cm., à la porte d'entrée de l'appartement ou à l'entrée principale ;
- i) exercer dans l'immeuble toute activité quelconque ayant un caractère mal odorant, insalubre ou bruyant ;
  - j) il est précisé que l'acte de base notarial et les plans y annexés déterminent de façon irrévocable la destination qui peut être donnée à des ensembles non destinés exclusivement à l'habitation bourgeoise.

Toute contravention aux stipulations ci-dessus obligera, de plein droit, le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires.

### **Article 8 : Installations particulières :**

Le placement d'antennes privées de télévision ou de radio sur l'immeuble n'est pas autorisé.

L'implantation d'antennes paraboliques est interdite dans la résidence (AG 17/05/2000).

Il est formellement interdit de placer des paraboles tant en façade avant qu'en façade arrière (AG 05/03/2001).

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

## **Article 9 : Garages :**

Les garages sont destinés uniquement au parage des véhicules (AG 14/05/1991).

Les propriétaires qui donnent leur(s) garage(s) en location sont invités à tout mettre en œuvre pour les louer à des propriétaires ou occupants de l'immeuble, plutôt qu'à des personnes étrangères à la résidence. Ils sont, à cet effet, autorisés à placer un avis dans l'ascenseur (AG 05/05/1997 + AG 17/05/2000).

## **Article 10 : Publicité :**

a) Par dérogation à l'article 7, paragraphe h - du présent règlement de copropriété, les propriétaires ou exploitants éventuels des locaux du rez-de-chaussée et du premier étage ainsi que ceux qui exercent une profession libérale dans les autres appartements et studios pourront placer sur la façade une plaque de cuivre de vingt centimètres sur trente centimètres au maximum.

b) En cas de mise en vente ou en location d'une partie privative, les affiches pourront être placées aux fenêtres de la propriété à vendre ou à louer.

Il sera également permis de placer de telles affiches dans les parties communes de l'immeuble, à la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux.

Dans ce dernier cas, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de fixer les dimensions des affiches et de déterminer leur nombre et l'endroit où elles pourront être placées.

## **Article 11 : Emménagement - Déménagement :**

Une taxe sur les emménagements/déménagements d'un montant de 74,37€ (montant fixé auparavant à 3000 francs) serait réclamée par le syndic, sur le décompte de charges à l'entrée du nouvel occupant. Cette taxe vaudrait pour les deux opérations (AG 02/05/1978 + AG 13/05/1993).

Chaque propriétaire est obligé de signaler soit au conseil de copropriété soit au syndic, la date à laquelle une opération se produira (PV 06/02/1984).

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

L'usage des ascenseurs est interdit pour les déménagements. Au cas où un ascenseur serait mis en panne à la suite d'un usage inconsidéré ou interdit, les frais de remise en état seront, dans la mesure du possible, imputés au responsable (AG 13/05/1993).

En cas d'infraction sur le fait d'emménager ou de déménager par ascenseur, une amende pénale de 250€ sera perçue (AG 26/04/2016).

## **Article 12 : 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 disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, l'aliénation, sous quelque forme que ce soit, de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.

L'hypothèque sur la partie privative porte en même temps sur la partie indivise correspondante.

## **Article 13 : Modifications aux parties communes :**

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

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

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

privatifs que pour les parties communes.

## **Article 14 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :**

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimalisation de l'infrastructure envisagée.

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

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

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

## **Article 15 : 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.

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.

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

### **Article 16 : Association des copropriétaires :**

#### **1- Dénomination - Siège :**

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
RESIDENCE LES PLATANES A LIEGE QUAI DE LA DERIVATION 47 A 50 ET  
RUE DE LA JUSTICE 22** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4020 Liège, quai de la Dérivation 47-50. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0850.900.430.

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

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

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

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

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

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

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

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

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 26 du présent règlement.

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

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

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 bâti n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

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

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

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

### **CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE :**

Principe :

Conformément à l'article 3.81 du Code civil, les charges communes sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité.

## **Article 17 : Charges communes :**

Tous les frais communs sont répartis entre les copropriétaires en proportion du nombre de quotes-parts, telles que déterminées à l'acte de base, qu'ils possèdent dans les parties communes, sauf les dérogations prévues en ce qui concerne les frais de chauffage et d'ascenseurs pour lesquels les articles 19 et 18 du présent règlement de copropriété sont respectivement applicables.

## **Article 18 : Frais d'éclairage de la cage d'escalier - Ascenseurs :**

Par dérogation à ce qui précède, la part contributive de chacun des propriétaires dans les frais d'éclairage de la cage d'escalier sera déterminée proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Par dérogation expresse, il est entendu que tous les parties privatives du rez-de-chaussée et des sous-sols sont totalement exempts d'une intervention quelconque dans les charges, entretiens, assurances, renouvellements, amortissements, etc. pour tout ce qui concerne les ascenseurs et leurs dépendances directes et indirectes.

## **Article 19 : Frais de chauffage central et distribution d'eau chaude :**

Un/quart des frais de combustible du chauffage sera à charge des propriétaires d'après leurs quotes-parts respectives, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

Les trois-quarts des frais de consommation de combustible du chauffage seront à charge des propriétaires d'après les indications des « répartiteurs de chaleur » ou « compteurs de chaleur » placés sur les radiateurs non pas d'après les surfaces de chauffe réelles de ceux-ci, mais en tenant compte d'un alignement des échelles sur un étage type, qui est le deuxième étage, abstraction faite de l'augmentation des surfaces de chauffe pour les appartements supérieurs et autres, comme le dernier étage, rez-de-chaussée au-dessus des caves et/ou garages non chauffés, etc. Cette énonciation n'est pas limitative.

Les garages n'interviendront pas dans les frais et charges du chauffage.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

## **Article 20 : Charges relatives aux emplacements pour voitures :**

Les propriétaires d'emplacements pour voitures auront à supporter spécialement les charges suivantes :

- a) Les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement afférents à ces emplacements (enduits - pavements - revêtements des aires de manœuvres, de la rampe d'accès, du porche d'accès à la rue de la Justice, de la porte à rue ou du volet de fermeture).
- b) Les frais visés sub a) afférents aux appareillages, les installations d'électricité desservant les emplacements pour voitures ;
- c) Les frais de nettoyage desdits emplacements, de leurs aires de manœuvres, de la rampe d'accès jusqu'à la rue de la Justice, pour un montant à déterminer par le syndic sur avis du conseil de copropriété.
- d) Les consommations d'électricité des compteurs spéciaux aux emplacements pour voitures.
- e) Une partie de la prime d'assurance responsabilité civile contre les accidents pouvant survenir dans les aires de manœuvres et la rampe d'accès desdits emplacements.

Les charges visées ci-avant sont divisées en vingt-sixièmes, pour être réparties à raison d'un/vingt-sixièmes pour chaque emplacement simple et de deux/vingt-sixièmes pour chaque emplacement double, et ce par exception à la règle indiquée au chapitre V - Remarque dans l'acte de base.

## **Article 21 : Genre de réparations et travaux :**

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

## **Article 22 : 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 LES PLATANES

---

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 23 : Autres réparations ou travaux :**

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

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

## **Article 24 : Servitudes relatives aux travaux :**

Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les parties privatives de leur appartement, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui passeraient par d'autres appartements.

A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre de chaque année.

## **Article 25 : 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 :

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

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 ;

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

### c) Obligation à la dette :

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

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

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

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

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

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

d) Décomptes :

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

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

e) Arriérés de charges :

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

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

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

## **Article 26 : Comptabilité :**

### **a) Fonds de roulement - Fonds de réserve :**

1. Pour faire face aux dépenses périodiques, il est constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotes-parts dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'une partie privative.

La formule des appels de fonds et des décomptes est la suivante : quatre appels de fonds anticipatifs trimestriels et un décompte annuel (AG 13/04/1999).

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc., le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

A l'aide du fonds de roulement, le syndic paiera :

- a) toutes les dépenses occasionnées par le chauffage ;
- b) le salaire du concierge, l'éclairage des locaux occupés par ce dernier, sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que la location des compteurs nécessaires à cet effet ;
- c) l'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des parties communes ;
- d) l'éclairage de toutes les parties communes ainsi que l'eau nécessaire au nettoyage des mêmes locaux ;
- e) l'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escalier, garnitures de fenêtres de la cage d'escalier ;
- f) le nettoyage des trottoirs et cours communs et l'entretien du jardin ;
- g) les primes relatives aux assurances spécialement définies au chapitre IV ci-après ;

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

h) les contributions grevant l'immeuble entier et pour lesquelles les administrations compétentes ne feraient pas, elles-mêmes, la ventilation entre les copropriétaires, de même que les contributions affectant spécialement les parties communes de l'immeuble ;

i) la rémunération du syndic ;

j) d'une façon générale, toutes dépenses occasionnées par l'un ou l'autre service qui, bien qu'étant mis à la disposition de tous les propriétaires, peut être utilisé plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre ;

k) toutes les réparations, qui suivant leur importance et ainsi qu'il est dit aux articles 21 et 22 ci-avant, seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée générale des copropriétaires.

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) Paiements d'acomptes et décomptes communs :**

Pour le paiement des décomptes, le règlement suivant est applicable :

- Délai de paiement : 1 mois.
- Envoi d'un premier rappel à l'expiration de ce délai.
- 1 ½ mois après l'expédition du décompte, 2<sup>ème</sup> rappel recommandé constituant une mise en demeure.
- 2 mois après l'expédition du décompte, assignation par huissier.

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

Si le versement n'est pas effectué endéans les quinze jours de l'envoi du 2<sup>ème</sup> rappel recommandé, le montant de la quote-part impayée sera majoré d'office de 15%, avec un minimum de 37.18€ (montant fixé auparavant à 1.500 francs) (AG 13/10/1972).

En ce qui concerne les frais de rappel, ils seront à hauteur de 12,94€ (montant fixé auparavant à 522 francs) par rappel à charge des mauvais payeurs, et au bénéfice du syndic (AG 13/04/1999).

Ces amendes seront versées au fonds de réserve.

Exceptionnellement, pour les décisions prises entre le premier juillet et le trente septembre, les amendes ne commenceront à courir qu'à partir du quinze octobre.

Le copropriétaire restant en défaut de s'acquitter des frais et des amendes dus, pourra être menacé de poursuites et de saisie par le syndic agissant au nom des copropriétaires, le syndic disposant à cet effet de pouvoirs contractuels et irrévocables aussi longtemps qu'il est en fonction.

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

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures à indiquer sur la convocation à l'assemblée générale.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire.

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt premiers jours du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Préalablement, le syndic aura présenté ses comptes à chaque propriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.

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

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

ses propositions.

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

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

### **Article 27 : Assurance commune :**

L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie, les effets de la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants de l'immeuble l'un envers l'autre, de même que les recours éventuels des voisins et autres s'il y a lieu, sera contractée par les soins du syndic à une seule et même compagnie, à savoir pour tous les propriétaires en ce qui concerne les parties communes et pour chacun d'eux en ce qui concerne sa partie privative, le tout d'après les bases à arrêter par l'assemblée générale.

Les primes seront acquittées par les soins du syndic et réparties entre les propriétaires au prorata de leurs parties indivises.

Tout propriétaire est libre de faire majorer, par le syndic, le montant des assurances qui le concerne spécialement, mais il devra supporter seul le supplément de primes pouvant résulter des majorations requises.

Dans les mêmes conditions sera prise :

Une assurance contre les accidents du travail pour le concierge et éventuellement pour les hommes de peine et autres agents de service. Le montant de ces diverses assurances sera également déterminé par l'assemblée générale.

Si, lors de la vente d'appartements, l'immeuble a été assuré contre les risques d'incendie et autres risques par la société « Entreprises Amelinckx », la copropriété est obligée de reprendre pour son compte cette assurance et d'en payer les primes au terme prévu dans les contrats.

### **Article 28 : Police d'assurance :**

Chacun des propriétaires aura droit à une copie des diverses polices le concernant.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

## **Article 29 : Assurance mobilier - Assurance locative :**

Chaque occupant (propriétaire, locataire, concierge) doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble (AG 13/10/1972). S'ils exercent une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront également être assurés.

Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera donc tenu de lui communiquer les polices d'assurance, établissant qu'il est en règle à ce point de vue.

Les propriétaires qui donnent en location leur appartement obligeront les locataires d'assurer leurs risques locatifs.

## **Article 30 : Encaissement des indemnités :**

En cas de sinistre, les indemnités allouées du chef de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires, désigné à cet effet par une assemblée générale extraordinaire qui déterminera, en même temps, l'usage qui sera fait des fonds en attendant leur utilisation définitive, laquelle sera réglée comme suit :

### **a) Si le sinistre est partiel :**

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

Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires, au prorata des dégâts matériels immobiliers subis par chacun d'eux, suivant les sommes arrêtées pour ces dégâts avec la compagnie d'assurances, soit par accord amiable, soit par décision de justice, sauf éventuellement, tel recours que de droit.

Si, au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires au prorata aussi des dégâts matériels immobiliers subis par eux.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

## b) Si le sinistre est total :

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

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.

## Article 31 : Assurance supplémentaire :

Ainsi qu'il est dit à l'article 27, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire, s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa partie privative des travaux qui en ont augmenté la valeur il désire se couvrir pour ce supplément.

En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de répartition des autres indemnités.

Une franchise légale de 123,95€ (montant fixé auparavant à 5000 francs) (indexé) par sinistre est instaurée (10/05/1990).

Il y a lieu d'opérer une distinction entre les parties communes et les parties privatives. Seuls les sinistres frappant les parties communes sont pris en charge par la copropriété.

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

Les sinistres touchant les parties privatives (appartements, garages, caves, etc.) sont du ressort du propriétaire concerné.

Lors de la survenance d'un sinistre entre deux appartements (par exemple : situés l'un au-dessus de l'autre), il y a lieu de considérer que ce sinistre s'inscrit dans le cadre de rapports de voisinage.

De la sorte, la franchise devra être supportée par le responsable du sinistre.

En aucune manière, le syndic n'est qualifié pour intervenir dans le règlement d'un sinistre entre deux propriétaires, et à fortiori, entre propriétaire et locataires.

Il en est de même pour les sinistres frappant les terrasses, par défaut d'étanchéité du carrelage, et provoquant des dégâts au plafond de la terrasse inférieure (AG 09/05/1994).

## **CHAPITRE V : ACTIONS EN JUSTICE :**

### **Article 32 : Actions en justice :**

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

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

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

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

contre l'association des copropriétaires.

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

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

### b) Par un copropriétaire :

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

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

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

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

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

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

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

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

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

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

## c) Par un occupant :

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

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

## **CHAPITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES :**

### **Article 33 : Force obligatoire :**

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

Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance dudit règlement par la

# LES STATUTS DE L'ACP LES PLATANES

---

communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter, et à les faire respecter en leurs forme et teneur, par tous les héritiers et successeurs à tout titre quelconque indivisiblement entre eux.

## **CHAPITRE VII : LANGUE :**

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE IX : OPPOSABILITE :**

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