



Le 13/03/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE LES TILLEULS »

Située à 4020 Liège, quai de la Boverie, 84

N° d'entreprise : 0850.251.817

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 1^{er} septembre 2016 de Maître **Marie-Eve HEPTIA**, Notaire de résidence à Esneux, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **LES TILLEULS** » ;

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.

Qu'il est précisé à l'acte du 1^{er} septembre 2016 dont question ci-avant :

A COMPARU

L'association des copropriétaires « **RESIDENCE LES TILLEULS** » ayant son siège à 4020 Liège, quai de la Boverie, 84, dont l'acte de base et le règlement de copropriété ont été reçus par le notaire Jacques WAHA, à Herstal, en date du 30 décembre 1971, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le 14 janvier 1972 suivant, volume 2461 numéro 3, non modifié.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Ici représentée par la Société Anonyme « Groupe ADK », en abrégé « ADK », ayant son siège social à 4020 Liège 2, rue des Fories 2 ; inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0417.254.111, syndic, renouvelé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale tenue le 25 mars 2015 pour une durée de trois ans.

Procuration :

La société « ADK » est ici représentée par madame HENRY Gaëlle, domiciliée à Liège, rue Hullos, 73/0021, en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Philippe LABE à Liège, le 17 décembre 2013, dont une expédition est restée annexée à un acte reçu par le notaire soussigné, le 14 janvier 2015, transcrit au bureau des hypothèques de Liège 1, le 22 janvier 2015, dépôt 00438.

Ci-après dénommée « le comparant ».

Exposé préalable :

L'assemblée générale extraordinaire de l'association des copropriétaires a souhaité mettre les statuts en conformité avec les articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Dans ce contexte, il est préalablement exposé ce qui suit :

I. Titre de propriété de l'immeuble - Conditions spéciales :

Origine :

Originellement l'immeuble objet du présent acte a été érigé sur un ensemble de parcelles ayant figuré au cadastre sous Liège, quai de la Boverie, section C numéros 156/C, 155/D, 154/B, 153/B, 152/B, 152/C et 152/H pour une contenance globale de mille cinquante-neuf mètres carrés (1.059m²), acquises par la Société Anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX », en néerlandais « BOUWBEDRIJF AMELINCKX », à Anvers, comme suit :
* le numéro 154 B aux termes d'un acte reçu par le notaire WAHA, précité, le 17 juin 1966, transcrit à Liège I, le 28 dito, volume 1745 n° 21, de madame DOSOGNE Léonie Joséphine Marie Augustine, propriétaire trentenaire ; les autres numéros, aux termes d'un acte reçu par le notaire WAHA, précité, le 04 juillet 1966, transcrit à Liège I, le 15 dito, volume 1761 n° 10, de la Société Anonyme « CONSTRUCTIONS LEONARD ET COMPAGNIE », à Liège, propriétaire trentenaire. Une origine de propriété plus complète figure à l'acte de base initial, auquel il est fait référence.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Conditions spéciales :

Il est précisé pour autant que de besoin qu'à l'acte de vente reçu par le notaire WAHA, le 04 juillet 1966, précité, a été insérée la clause suivante : « *Dans la présente vente n'est pas comprise la mitoyenneté du mur pignon de l'immeuble dénommé « RESIDENCE ARDENNES », et de ses dépendances* ».

Sur l'emplacement des propriétés prédécrites, préalablement démolies, la société « ENTREPRISES AMELINCKX » a érigé un complexe immobilier régi par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

II. Copropriété :

Par suite de cet acte de base, reçu par le notaire Jacques WAHA, à Herstal, en date du 30 décembre 1971, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le 14 janvier 1972 suivant, volume 2461 numéro 3, non modifié, le bien ci-après décrit, à l'époque dénommé « RESIDENCE BOVERIE II », a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la Loi :

Ville de Liège, cinquième division :

Description suivant acte de base initial :

Un groupe de six maisons à démolir sur et avec terrain, sis quai de la Boverie :

N° 83, cadastrée section C numéro 156/C pour une contenance de deux cents mètres carrés.

N° 84, cadastrée section C numéro 155/D pour une contenance de cent quatre-vingts mètres carrés.

N° 85, cadastrée section C numéro 154/B pour une contenance de cent vingt mètres carrés.

N° 86, cadastrée section C numéro 153/B pour une contenance de cent mètres carrés.

N° 87, cadastrée section C numéro 152/B et 152/C pour une contenance de nonante-six mètres carrés.

N° 88, cadastrée section C numéro 152/H pour une contenance de trois cent soixante-trois mètres carrés.

Soit une contenance totale de mille cinquante-neuf mètres carrés.

Description suivant cadastre actuel :

Actuellement, complexe immobilier, sis « quai de la Boverie, 84 », cadastré SUP. & P.C., section C numéro 152/K P0000 pour une superficie de dix ares cinquante-neuf centiares (10a 59ca).

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Il convient de se référer audit acte de base, pour ce qui concerne les plans de la résidence, le cahier des charges décrivant le complexe et les matériaux, l'origine de propriété et les servitudes, dans la mesure où ceux-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

III. Assemblée générale extraordinaire :

Le comparant, qualitate qua, nous déclare que, aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 23 mars 2016, dont une copie restera ci-annexé, mais ne sera pas transcrite, il a été décidé de requérir le notaire soussigné pour mettre à jour les statuts suivant l'obligation de la nouvelle loi sur la copropriété, et en conséquence, de dresser les présents statuts de copropriété dont le projet a été soumis au vote de cette assemblée et adopté par celle-ci à l'unanimité.

Adoption des nouveaux statuts de la « RESIDENCE LES TILLEULS » :

Par suite de ce qui précède, le comparant, qualitate qua, nous a requis d'acter l'adoption de nouveaux statuts comme suit :

Exposé préalable :

A - Plans - Autorisation de bâtir :

Les plans de ce complexe immobilier ont été dressés par monsieur l'architecte MIGNOLET, à Bruxelles, lesquels sont intitulés comme suit :

- a) Plan du sous-sol - 4.1/4.
- b) Plan du rez-de-chaussée - 4.2/1.
- c) Plan du premier étage - 4.3/0.
- d) Plan des étages de deux à neuf - 4.4/0.
- e) Plan du dixième étage (étage technique) - 4.5/3.

Ces plans sont restés annexés à l'acte de base initial de la résidence.

L'autorisation de bâtir a été délivrée par la ville de Liège, le 03 juillet 1970 sous la référence 46802/B.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

B- Plan des statuts :

Les statuts comportent deux parties :

TITRE I : ACTE DE BASE :

CHAPITRE I : DIVISION DE L'IMMEUBLE - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

CHAPITRE II : COMPOSITION DU COMPLEXE - DENOMINATION - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE III : FIXATION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE LOT PRIVATIF

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE :

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

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES - REPARATIONS

CHAPITRE IV : REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

CHAPITRE V : CESSION D'UN LOT

CHAPITRE VI : RESPONSABILITE - ASSURANCE - DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE

CHAPITRE VIII : LANGUE

CHAPITRE IX : RENVOI AU CODE CIVIL

CHAPITRE X : OPPOSABILITE

C - Définitions - Modification :

Statuts et règlement d'ordre intérieur : Notions générales :

1. Statuts :

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

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

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 ;
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 et 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) ;

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

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.

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

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

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

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

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

TITRE I : ACTE DE BASE

CHAPITRE I : DIVISION DE L'IMMEUBLE - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :

En vue de permettre sa réalisation en propriétés privatives distinctes, l'ensemble du complexe immobilier est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la Loi, de sorte que ledit complexe immobilier est divisé en parties communes et en parties privatives comme dit ci-après.

Il est donc créé des lots privés formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels de mutation entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

En conséquence, chaque bien privatif, tel qu'il sera définitivement délimité soit dans le présent acte, soit dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

dans le chef de son propriétaire comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriétés privatives proprement dites et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes à la résidence, en copropriété et indivision forcée.

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

De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif grèvent à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quote-part ou les quotes-parts dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Par le seul fait de leur acquisition, les futurs propriétaires de l'immeuble renonceront au droit d'accession qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux biens privatifs dont ils acquièrent l'entière et l'exclusive propriété et aux quotes-parts y afférentes dans les parties communes.

Cette renonciation au droit d'accession aura pour effet d'assurer à la division du complexe en lots privés sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils résultent de la loi et du présent acte de base.

CHAPITRE II : COMPOSITION DU COMPLEXE - DENOMINATION - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES :

A. Description générale :

Le complexe immobilier, dénommé « **RESIDENCE LES TILLEULS** » comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée, et des étages, composés de magasins, appartements, garages et autres lots privatifs.

B. Description des parties communes :

Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble sont d'une manière générale :

- Le terrain d'assiette de l'immeuble, ainsi que le sol des cours, courettes, 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.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

- 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 ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les ensembles privatifs, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur, la toiture, les corps et têtes de cheminée dans la toiture et au-dessus.

- Dans tous les locaux, les parties et éléments qui sont affectés à l'usage ou à l'utilité commune des copropriétaires et notamment :

Au niveau du sous-sol - Plan 4.1/4 :

La rampe d'accès aux garages, l'aire de manœuvre, la ventilation, les locaux des compteurs, électricité, le local chaufferie et son matériel pour eau chaude et froide et chauffage central, les anciens locaux vides-poubelles, le local pour bassin d'orage, les fosses des ascenseurs, les sas, les couloirs et dégagements, les aéras, les canalisations et leurs gaines, les escaliers et leurs cages, la cave de la conciergerie sous escalier, cheminées du chauffage central, eau chaude, banquette éventuelle, emplacement commun pour motos, vélomoteurs.

Au niveau du rez-de-chaussée - Plan 4.2/1 :

Les rampes d'accès vers les garages et parkings des sous-sol et rez-de-chaussée, le hall d'entrée et les accessoires c'est-à-dire porte, le local voitures d'enfants et vélos, les escaliers et leurs cages, les deux ascenseurs et leurs cages, les aéras, les anciennes gaines des vides-poubelles et l'ancien local vide-poubelles, l'accès aux parkings, les sas et dégagements, l'aire de manœuvre pour parkings et garages à ciel ouvert, les bacs à fleurs, cheminées, chauffage central, eau chaude.

Au niveau des étages - Plan des étages de deux à neuf - 4.4/0 :

Les cages d'ascenseurs, les escaliers et leur cage, l'escalier de secours et ses accessoires, les aéras, les paliers et dégagements, les anciennes gaines de vide-poubelles, les canalisations avec leurs gaines, les cheminées de chauffage central, eau chaude, en outre :

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Au niveau du premier étage, les plateformes telles que figurées au plan 4.3/0.

Au niveau du dixième étage (étage technique) plan 4.5/3, les cabanons des ascenseurs contenant leur machinerie, les aéras, les canalisations et leurs gaines, les cheminées de chauffage central eau chaude, la toiture et ses accès, l'appartement réservé à la conciergerie et se composant notamment d'un hall, placard, une cuisine, un living avec dressing avec terrasse et son accès, une salle de bain ou douche avec W.C., une chambre.

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.

C. Description des parties privatives :

Une partie privative comprend nécessairement un ensemble entier. L'étendue et la composition de chaque ensemble se sont trouvées indiquées sur les plans joints à l'acte de base initial.

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, jardinet et courette avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant 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 et 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. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoique ce soit qui puisse nuire à l'usage normal desdites gaines et canalisations.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

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.

Les parties privatives consistent en :

Au niveau du sous-sol - Plan 4.1/4 :

Les caves numérotées de C 1 à C 58 inclus dont la cave 56 est sous escaliers.

Deux caves « magasins » numérotées 1 et 2 avec escalier d'accès éventuel vers le rez-de-chaussée et possibilité de châssis fixe ou ouvrant au soupirail.

Les garages parking, numérotés de GP 1 à GP 20 inclus.

Le GP 12 est grevé d'une servitude à titre perpétuel et gratuit en faveur de la chaufferie pour entretien, réparation, remplacement, passage de pièces de rechange.

Au niveau du rez-de-chaussée - Plan 4.2/1 :

Un local numéro 1 à gauche en regardant la façade de l'immeuble à usage de magasin ou bureau, profession libérale ou appartement, avec ses portes d'entrée, un sas, W.C., un débarras avec un ancien vide-poubelles et l'escalier éventuel vers le sous-sol vers la cave magasin numéro 1.

Un local numéroté 2, à droite en regardant la façade de l'immeuble, à usage de magasin, ou bureau, profession libérale ou appartement, avec ses portes d'entrée, un débarras avec un ancien vide-poubelles et l'escalier éventuel vers le sous-sol vers la cave magasin numéro 2 et accès possible vers sas.

Le box GB 23 :

Quatre box à deux numérotés GP 24 - 25. GP 26 - 27. GP 28 - 29 ; GP 30 - 31, soit huit emplacements pour voitures.

Un box à deux GP 21 - 22 auxquels sont rattachées respectivement les caves C 59 et 60.

Cinq emplacements parking-jour numérotés PJ 32 à 36.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Au niveau du premier étage - Plan 4.3/0 :

Ce niveau comporte quatre appartements et deux studios, savoir :

1. Un appartement de type A 1 :

Comprenant un living, une cuisine, une terrasse en façade accessible par living et cuisine, un hall avec placards et ancien vide-poubelles, un dégagement, une salle de bain, un W.C., une chambre, un placard, et une terrasse à l'arrière, accessible par la chambre.

2. Un studio de type B 1 :

Sans conduit de fumée ; comprenant un hall avec placard et ancien vide-poubelles, une salle de bain avec W.C., une pièce de séjour, une cuisine et une terrasse à l'arrière accessible par le séjour.

3. Un appartement de type C 1 :

Comprenant un hall, un dégagement, placards, un living, une cuisine, une terrasse en façade accessible par le living et la cuisine, une salle de bain, un W.C., une penderie, deux chambres, une terrasse à l'arrière accessible par la chambre numéro un.

4. Un appartement de type D 1 :

Comprenant un hall, un dégagement, placards, un living, une cuisine avec un ancien vide-poubelles, une terrasse en façade accessible par le living et la cuisine, une salle de bain, un W.C., deux chambres, deux terrasses à l'arrière accessibles respectivement par la chambre une et la chambre deux.

5. Un studio de type E 1 :

Sans conduit de fumée ; comprenant un hall, un placard, débarras et ancien vide-poubelles, une pièce de séjour, une cuisine, une salle de bain avec W.C., une terrasse en façade accessible par le séjour.

6. Un appartement de type F 1 :

Comprenant un hall, un débarras et placard, un living, une terrasse en façade accessible par le living, une cuisine, une salle de bain, un W.C., une chambre et une terrasse à l'arrière accessible par la chambre et le living.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Remarque :

Les appartements et studios sont situés respectivement, en allant de gauche à droite en faisant face à l'immeuble, savoir :

- l'appartement de type A 1 - l'appartement de type C 1 ;
- l'appartement de type D 1 - le studio de type E 1 ;
- et l'appartement de type F 1 ;
- le studio de type B 1 se trouve à l'arrière de l'immeuble.

Au niveau des étages 2 à 9 inclus - Plan 4.4/0 :

A chacun de ces niveaux :

1. Un appartement de type A :

Comprenant un hall, un dégagement, placards et débarras, ancien vide-poubelles, un living, une cuisine, une terrasse en façade accessible par le living et la cuisine, une salle de bain, un W.C., une chambre avec placard, et une terrasse à l'arrière, accessible par la chambre.

2. Un studio de type B :

Comprenant un hall, un placard et un ancien vide-poubelles, une salle de bain avec W.C., un living avec coin à dormir, une cuisine et une terrasse à l'arrière accessible par le living.

3. Un appartement de type C :

Comprenant un hall, un placard, un dégagement, un living, une cuisine avec un ancien vide-poubelles, une terrasse en façade accessible par le living et la cuisine, une salle de bain, un W.C., deux chambres, une terrasse à l'arrière accessible par chambre.

4. Un appartement de type D :

Comprenant un hall, placards, un dégagement, un living, une cuisine avec un ancien vide-poubelles, une terrasse en façade accessible par le living et la cuisine, une salle de bain, un W.C., deux chambres, deux terrasses à l'arrière accessibles respectivement par la chambre un et la chambre deux.

5. Un studio de type E :

Comprenant un hall, un placard, débarras et ancien vide-poubelles, un living avec coin à dormir, une cuisine, une salle de bain avec W.C., une terrasse en façade accessible par le living (studio sans conduit de fumée).

6. Un appartement de type F :

Comprenant un hall, placard et débarras et, un living avec terrasse et son accès, une cuisine, une salle de bain, un W.C., une chambre et une terrasse à l'arrière accessible par la chambre et la cuisine.

Remarque :

Les appartements et studios sont situés respectivement en allant de gauche à droite en regardant la façade de l'immeuble :

- l'appartement de type A - l'appartement de type C ;
- l'appartement de type D - le studio de type E ;
- et l'appartement de type F ;
- le studio de type B se trouve à l'arrière de l'immeuble.

Au niveau du 10ème étage (étage technique) - Plan 4.5/3 :

A chacun de ces niveaux :

1. Un appartement de type A :

Comprenant un hall, placard, vestiaire ouvert, ancien vide-poubelles, un dégagement, un living, une cuisine, une terrasse en façade accessible par le living, une salle de bain, un W.C., deux chambres, une terrasse à l'arrière accessible par chambre une.

2. Un appartement de type D :

Comprenant un hall avec placard, un living, une cuisine, une terrasse en façade accessible par le living et la cuisine, une salle de bain, un W.C., une chambre, une terrasse en façade accessible par le living avec extension possible sans modification des quotes-parts.

3. Un appartement de type F :

Comprenant un hall, un placard, un living ayant accès à une terrasse, terrasse, une cuisine, une salle de bain, un W.C., un sas, deux placards dont un avec un ancien vide-poubelles, une chambre, une terrasse à l'arrière accessible par la chambre.

D. Stipulations spéciales :

A. La répartition interne des appartements, magasins et garages est en principe, telle que figurée aux plans annexés à l'acte de base initial ; toutefois, cette répartition est susceptible de changement au gré des amateurs et moyennant éventuellement supplément de leur part.

La répartition de chaque niveau ou étage est également susceptible de modification, soit par l'accouplement de deux ou plusieurs appartements et studios, soit par une distribution différente de l'espace.

En outre, moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, une ou plusieurs pièces pourraient être prélevées sur un appartement pour être jointes à un appartement voisin et les modifications aux charges et répartition des quotes-parts indivises seront décrites dans l'acte de vente sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier validé à la majorité sus-indiquée.

B. Habitation de la concierge :

L'entrepreneur se réserve le droit d'établir l'habitation de la concierge en un autre emplacement que celui indiqué aux plans en annexe, que ce soit au rez-de-chaussée, soit au sous-sol, soit à l'un des étages, y compris l'étage technique, tout ceci n'étant donné qu'à titre d'exemples.

Dans ce cas, l'entrepreneur fixera d'autorité l'incidence de ce déplacement sur le rapport en quote-part dans les parties communes, dans parties privatives concernées par cette modification.

C. Lots privatifs sans quotes-parts dans les parties communes :

L'entrepreneur se réserve le droit d'établir des lots privatifs sans quotes-parts dans les parties communes telles des caves à provision, des chambres de réserve, etc., qui doivent

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

nécessairement être rattachées à un ou plusieurs lots privatifs auxquels sont attribuées des quotes-parts dans les parties communes.

Un tel lot ne peut être vendu ou cédé par l'entrepreneur qu'à un acquéreur d'un autre lot privatif dans l'immeuble. Ce dernier ne pourra jamais aliéner, échanger, ou grever d'un droit réel quelconque un tel lot indépendamment de son lot privatif auquel il est rattaché. Il pourra toutefois le vendre ou le céder à un autre copropriétaire de l'immeuble.

La jouissance ou la location de ces lots ne peut être accordée qu'à un occupant de l'immeuble.

Aussi longtemps que les caves et chambres de réserve ne sont pas vendues, elles appartiennent à l'entrepreneur en tant que parties privatives.

Dans un délai de vingt ans à compter de la passation de l'acte de base et à condition que l'entrepreneur ne soit plus propriétaire dans l'immeuble d'aucun élément privatif auquel sont liées des quotes-parts dans les parties communes, les caves et chambres de réserve seront considérées comme parties communes appartenant au propriétaire des éléments privatifs, chacun en fonction du nombre des quotes-parts qu'il possède dans les parties communes et cela, sans indemnité pour l'entrepreneur.

L'assemblée générale de la copropriété décidera alors, à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, de la destination à donner à ces caves et chambres de réserve.

Si, passé ce délai de vingt ans, l'entrepreneur demeure propriétaire dans l'immeuble de parties privatives assorties de quotes-parts dans les parties communes ledit délai sera prolongé jusqu'au moment où l'entrepreneur ne sera plus propriétaire d'aucune quote-part des parties communes dans l'immeuble.

D. Réserve de mitoyenneté :

L'entrepreneur se réserve, à son seul profit et sans indemnité, le droit de percevoir le prix des reprises de mitoyennetés effectuées par des propriétaires voisins.

Ce droit emporte ceux d'effectuer le mesurage, d'estimer le prix de la reprise, d'en donner valable quittance et de poursuivre toute action judiciaire y relative.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Ce droit n'entraîne pour l'entrepreneur aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale.

E. Canalisations :

Toutes les conduites d'eau et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuation, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations, rien excepté ni réservé, peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les éventuelles chambres de réserves, les cours à provision, les éventuels garages, et dans les lots privatifs quels qu'ils soient, de la façon à déterminer librement par l'entrepreneur.

Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaire ou indispensables à cet égard.

Les acquéreurs ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduits, tuyaux ou canalisations.

F. Cabine à haute tension :

Les locaux où les appareils de transformation du courant électrique à haute tension seraient installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seules les compagnies distributrices d'électricité y auront accès, toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ce local c'est-à-dire toutes installations et tous matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité procéderaient à l'achat d'un droit quelconque l'entrepreneur en recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec les copropriétaires de lots privatifs individuellement ne doive être fait à ce sujet.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Suppression des décompteurs de gaz privatifs (AG 28 mars 2022) :

Suite à la décision de l'AGO du 20/10/2020, l'usage du gaz ménager est interdit depuis le 01/07/2022.

G. Terrasses sur le toit :

L'entrepreneur aura le droit d'exécuter des terrasses sur le toit, celui-ci demeurant partie commune ; seul le pavement de la terrasse sera privatif.

Les personnes ayant la jouissance de ces terrasses devront s'abstenir de tous frais ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture.

Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse.

Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes, qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagement, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sis sous celui de leur terrasse susdite.

L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

H. Terrasses :

Les propriétaires d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon devront permettre, à tout moment, le libre accès à leur terrasse ou balcon, dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'emménagement ou le déménagement.

Les obligations décrites ci-dessus s'imposent au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon, même si ceux-ci sont parties privatives et, en outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

G. Vides-poubelles :

Aux termes de l'assemblée générale ordinaire du 24 mars 1999, il a été décidé de supprimer tous les vides-poubelles, lesquels ont été scellés.

CHAPITRE III : FIXATION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE LOT PRIVATIF :

Chaque propriété privative comporte en propriété exclusive les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision forcée et permanente un certain nombre de quotes-parts dans les parties communes du complexe y compris le terrain lui servant d'assiette.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessous ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au Juge de Paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la quote-part dans les parties communes afférente à chacun des lots entraîne la fixation des droits, avantages et obligations profitant ou incombant aux lots privés, ainsi que le droit de vote aux assemblées des copropriétaires.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes) et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

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

<u>I. Sous-sol :</u>	
Pour mémoire : Les caves sont rattachées aux appartements, sans attribution des quotes-parts indivises dans les parties communes de l'immeuble :	<u>néant</u>
Chacun des parkings, numérotés de GP 1 à 20 inclus six/dix millièmes (6/10.000) soit ensemble cent vingt/dix millièmes :	<u>120/10.000</u>
<u>II. Rez-de-chaussée :</u>	
Le magasin 1 à gauche en regardant la façade, cent quatre-vingts/dix millièmes :	<u>180/10.000</u>
Le magasin 2 à droite en regardant la façade, cinq cent cinquante-deux/dix millièmes :	<u>552/10.000</u>
Chacun des parkings numérotés PJ 32 à 36 inclus, quatre/dix millièmes (4/10.000), soit ensemble vingt/dix-millièmes :	<u>20/10.000</u>
Chacun des parkings numérotés GP 21 à 31 inclus cinq/dix millièmes (5/10.000), soit ensemble cinquante-cinq/dix millièmes :	<u>55/10.000</u>
<u>III. Premier étage de l'immeuble :</u>	
L'appartement du type A 1 : cent quatre-vingts/dix millièmes :	<u>180/10.000</u>
Le studio du type B 1 : quatre-vingt-sept/dix millièmes :	<u>87/10.000</u>
L'appartement du type C 1 : deux cent onze/dix millièmes :	<u>211/10.000</u>
L'appartement du type D 1 : deux cent vingt-trois/dix millièmes :	<u>223/10.000</u>

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Le studio du type E 1 : quatre-vingt-sept/dix millièmes :	<u>87/10.000</u>
L'appartement du type F 1 cent soixante-huit/dix millièmes :	<u>168/10.000</u>
<u>IV. Les étages de 2 à 9 inclus :</u>	
Les appartements du type A, chacun cent quatre-vingts/dix millièmes (180/10.000) soit ensemble mille quatre cent quarante/dix millièmes :	<u>1.440/10.000</u>
Les studios du type B, chacun quatre-vingt-sept/dix millièmes (87/10.000) soit ensemble six cent nonante-six/dix millièmes :	<u>696/10.000</u>
Les appartements du type C, chacun deux cent onze/dix millièmes (211/10.000) soit ensemble mille six cent quatre-vingt-huit/dix millièmes :	<u>1.688/10.000</u>
Les appartements du type D, chacun deux cent vingt-trois/dix millièmes (223/10.000) soit ensemble mille sept cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes	<u>1784/10.000</u>
Les studios du type E, chacun quatre-vingt-sept/dix millièmes (87/10.000) soit ensemble six cent nonante-six/dix millièmes :	<u>696/10.000</u>
Les appartements du type F, chacun cent soixante-huit/dix millièmes (168/10.000) soit ensemble mille trois cent quarante-quatre/dix millièmes :	<u>1.344/10.000</u>
<u>V. Le 10ème étage (Etage technique) :</u>	
L'appartement du type A, cent nonante-six/dix millièmes :	<u>196/10.000</u>
L'appartement du type D, cent vingt-sept/dix millièmes :	<u>127/10.000</u>
L'appartement du type E, cent quarante-six/dix millièmes :	<u>146/10.000</u>
Soit au total dix mille/dix millièmes :	<u>10.000//10.00</u>
	<u>0</u>

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

Section I : Parties communes :

Article 1 : Principe :

Les propriétaires ont le droit de jouir des choses communes générales et spéciales, attachées à leurs biens privés de manière prudente et raisonnable et sous les précisions et réserves découlant de la loi, du présent acte, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Ce droit comporte pour chacun des copropriétaires l'obligation de respecter la destination actuelle des parties communes et d'en supporter, au prorata des quotes-parts qui lui sont attribuées dans les parties communes, tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement ainsi que les risques, charges et périls.

Article 2 : Situation juridique des parties communes :

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

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

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

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

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un bien privé grèvent de plein droit les fractions de choses communes qui en dépendent.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Article 3 : 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 et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il est fait exception à cette règle pour les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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

Article 4 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

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

-il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

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

-aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui 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 5 : Usage des parties communes :

Les propriétaires des lots privés prédécrits peuvent user et jouir des choses communes générales à l'exclusion de tous autres, à charge d'en respecter la destination actuelle, de se

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

comporter de manière prudente et raisonnable, d'en assurer l'entretien, de supporter les frais généralement quelconques afférents à ces usage et jouissance et de respecter le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur y relatifs.

Section II : Parties privatives :

Article 6 : Principe et règles :

1) Principes :

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses lots privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir de manière prudente et raisonnable.

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

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

2) Règles :

a) Accès au toit :

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

b) Distribution intérieure des lots :

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses lots, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les lots des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs lots privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Travaux dans les lots privés :

Dans les parties privées, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

d) Installations particulières :

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des lots privés voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

e) Inaction d'un copropriétaire :

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété privée et exposent par leur inaction les autres propriétés à un dommage, le syndic aura tous pouvoirs

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations dans les locaux privés après, sauf cas d'urgence, un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant dix jours.

Article 7 : Destination de certains lots privatifs :

I. Appartements :

a) Les appartements sont réservés à l'usage d'habitation.

Cependant, deux pièces de l'appartement peuvent être utilisées comme bureau privé qui ne comporte que deux employés au maximum par bureau.

b) L'exercice exclusif ou non d'une profession libérale est autorisé dans les appartements à l'exception d'une salle de consultation de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses.

Celui qui exerce une profession libérale dans l'appartement ne peut, en aucun cas, occuper plus d'un employé par quinze mètres carrés de surface.

II. Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être utilisé à des fins d'habitation, d'établissement de bureaux commerciaux ou servant à l'exercice de professions libérales, de magasins de luxe avec vitrines pour autant que ce soit compatibles avec le standing de l'immeuble.

Ces éventuelles occupations du lot privatif entraînent le fait que peuvent y être aménagées les installations qui leur sont nécessaires (p. ex ; frigos, appareils électriques, etc.).

L'aménagement de ce rez-de-chaussée et son aspect devront être de bon goût, luxueux afin de maintenir le standing de l'immeuble.

Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privatif que ce soit sur les parties communes ou sur les terrasses affectées audit lot privatif.

En dehors des activités mentionnées supra, le rez-de-chaussée pourra être affecté à l'exercice d'activités commerciales aussi bien le commerce de gros que celui de détail, en ce compris les café, restaurant, supermarché, etc., à l'exercice de toutes activités professionnelles possible (banque, bureau de sociétés) ou à l'établissement de tous les bureaux de services publics ou d'établissement parastataux.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Une telle affectation du lot emporte le droit d'utiliser tous appareils ou installations utiles ou nécessaires à cette fin.

III. Premier étage (ou bel étage) :

Les appartements du premier étage peuvent être utilisés également aux fins d'habitation, de bureaux servant aux professions libérales ou à des activités commerciales pour autant que celles-ci soient compatibles avec le standing de l'immeuble.

Il est toutefois interdit aux occupants de ces appartements de placer des réclames lumineuses ou de la publicité sur la façade de l'immeuble ou à ses fenêtres.

Article 8 : Réunion et division des parties privatives :

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

Article 9 : Limites de la jouissance des parties privatives :

a) Harmonie :

Ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe 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 choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

b) Location :

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

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

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession du bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la constitution d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

c) Garages-Peinture-Box :

A. Le « garage-peinture » est un emplacement pour voitures délimité par des lignes de peinture tracées sur le sol, auquel est attribué - comme à tout lot privatif - des quotes-parts dans les parties communes.

B. Les « garages-peinture » et box constituent des lots privatifs qui peuvent être vendus comme tout lot privatif.

Si un « garage-peinture » est conçu pour deux véhicules à placer l'un derrière l'autre, il ne peut alors être vendu qu'à un seul et même acquéreur.

Ce dernier ne pourra jamais le diviser ni pour le vendre, ni pour l'échanger, ni pour le grever d'un droit réel quelconque.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

C. L'acquéreur aura le droit de transformer les « garages-peinture » en box, moyennant l'accord des acquéreurs des garages-peinture contigus.

Dans ce cas, le propriétaire concerné devra toujours permettre l'accès à son box pour y faire effectuer les éventuels travaux, remises en état, etc., nécessaires aux canalisations, etc.

L'exécution de ces travaux devra être conforme aux exigences des autorités supérieures (p.e pompiers, urbanisme, etc.).

Chaque infraction sera exclusivement à la charge du propriétaire concerné.

D. Les acquéreurs des « garages-peinture » devront toujours veiller à ne pas gêner la circulation et le parage des véhicules. C'est ainsi que l'utilisateur devra garer son véhicule dans l'axe de l'emplacement, sans que celui-ci ne déborde sur un emplacement voisin.

Toutefois, les portières des véhicules peuvent déborder sur l'emplacement voisin au moment de leur ouverture mais seulement à cette occasion et cette manœuvre ne peut causer de dégâts aux véhicules voisins.

E. a) L'aire de roulage ne peut être encombrée de véhicules ou objets quelconques. Le parking y est, entre autres, interdit.

b) Toute infraction constatée par le syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la déduction d'une indemnité de vingt-cinq euros la première fois, de cinquante euros la seconde fois augmentant ainsi de vingt-cinq euros à chaque contant successif, somme qui sera augmentée d'éventuels frais de constat, le tout à charge du contrevenant.

L'assemblée générale a le droit de faire évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis l'infraction et mandate à cette fin le syndic par les présentes.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de février 2015.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

Indemnité de base multipliée par index nouveau/index de départ.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

Au cas où le véhicule stationné en infraction serait endommagé par un tiers, il ne pourra y avoir aucun recours contre ce dernier, le stationnement interdit se faisant aux risques et périls de celui qui commet l'infraction.

Les mêmes dispositions seront de rigueur pour le cas où un véhicule stationnerait en infraction sur un emplacement de garage appartenant à un propriétaire qui en demande l'application.

Dans ce cas, l'indemnité sera versée directement au propriétaire concerné.

d) Parking jour :

A. Le « parking-jour » est un emplacement pour voitures délimité par des lignes de peinture sur le sol et auquel sont attribués des quotes-parts dans les parties communes.

B. L'usage de ces « parkings-jour » est soumis aux mêmes règles que celle d'application pour les « garages-peinture » pour ce qui concerne l'aire de roulage et la manière de parquer son véhicule.

C. L'entretien et le renouvellement du revêtement du sol est à charge du propriétaire.

e) Chauffage des appartements :

Les copropriétaires des lots privatifs devront veiller à ce que leurs lots privatifs soient toujours entièrement chauffés, de manière normale, même s'ils ne sont pas occupés.

Au cas où un copropriétaire ne se conformerait pas à cette obligation, le syndic peut, par dérogation du décompte des frais de chauffage, sur base des systèmes de compteurs de chaleur, faire intervenir dans les frais de chauffage le copropriétaire resté en défaut, à concurrence du nombre de quotes-parts que ce dernier possède dans les parties communes.

f) Isolation phonique des éléments privatifs :

- Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les propriétaires des lots privatifs, qu'ils habitent leurs appartements eux-mêmes ou qu'ils les louent, devront veiller à ce que quatre-vingts pour cent au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soit couvert de tapis.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

- Les occupants des éléments privés se garderont d'accepter leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etc., et leurs amplificateurs au mur : ces installations se trouveront à minimum dix centimètres du mur.

- Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privés affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (p.ex. magasins, bureau, etc.) devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (e.a. isolation, etc.).

En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privés ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble.

De son côté, l'assemblée générale pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage de l'ascenseur, etc., ceci étant purement exemplatif.

Pour toutes les obligations ci-dessus, les propriétaires de lots privés sont toujours responsables vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble de l'observance de ces obligations par leur locataire ou autres occupants de leur lot privé.

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 10 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE LES TILLEULS (EX RESIDENCE BOVERIE II) A LIEGE QUAI DE LA BOVERIE 84** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4020 Liège, Quai de la Boverie, 84. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0850.251.817.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

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.

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

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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

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

4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES - REPARATIONS :

Section I : Charges communes :

Principe :

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

Article 11 : Détermination des charges communes :

Les charges communes sont en principe divisées en :

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

1° charges communes générales, qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif ;

2° charges communes particulières, qui incombent le cas échéant, à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

Toutefois :

- dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait de son fait ou son utilisation les charges communes ou imposerait des mesures de sécurité ou d'assurances particulières, l'assemblée générale aura le droit de déterminer en dernier ressort mais sans préjudice aux recours prévus par la loi et après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles ;

- l'entretien des parties communes à l'usage exclusif d'un (ou de plusieurs) lot(s) privé(s) est à la charge exclusive du (des) propriétaire(s) de ce(s) lot(s).

Ainsi il est précisé que la peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

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

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

Article 12 : Description des charges communes :

Les charges communes générales à la résidence, incombant à la totalité des copropriétaires, sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes) se répartissant selon les quotes-parts établies dans les statuts de la résidence.

Sont notamment considérées comme des charges communes à l'ensemble de la résidence :

- les dépenses occasionnées par le chauffage ;
- le salaire du concierge, l'éclairage des locaux occupés par ce dernier, sa consommation d'eau et d'électricité, ainsi que la location des compteurs nécessaires à cet effet ;
- l'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des parties communes ;
- l'éclairage de toutes les parties communes ainsi que l'eau nécessaire au nettoyage des mêmes locaux ;
- l'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escalier, garnitures de fenêtres de la cage d'escalier ;
- le nettoyage des trottoirs et cours communs et l'entretien du jardin ;
- les primes relatives aux assurances ;
- 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 ;
- la rémunération du syndic, s'il y a droit ;
- d'une façon générale, toutes les 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 ;
- toutes les réparations, qui suivant leur importance et ainsi qu'il est dit ci-après, seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée des copropriétaires ;
- tous les frais et toutes les indemnités éventuellement dues par la copropriété.

Ces énumérations sont énonciatives et non limitatives.

Article 13 : Dérogation à la répartition des charges :

- Lorsqu'il n'existe pas de communication entre l'entrée commune de l'immeuble et l'éventuel rez-de-chaussée commercial (par une porte donnant accès au hall commun), la propriété commerciale ne devra pas intervenir dans les frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers.

Le propriétaire du rez-de-chaussée commercial qui ne communique pas avec l'entrée commune pourra toujours établir cette communication, à ses frais exclusifs, sous sa responsabilité, et à condition que les constructions existantes permettent l'exécution d'une telle communication.

Une communication existante pourra toujours être supprimée, ou, si cette communication n'est pas utilisée, ce dernier fait n'exclut pas la participation aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escalier.

Les plans d'exécution et les modifications éventuelles (accès) devront être approuvés avant leur mise en œuvre par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'élément déterminant de la participation du rez-de-chaussée commercial aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers est donc le fait qu'il y ait ou non un accès de cette propriété commerciale au hall commun.

- Par dérogation, 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, il est entendu que tous les lots privatifs 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 ou indirectes.

Article 14 : Dérogation à la répartition des frais d'eau chaude et froide :

La participation aux frais d'utilisation de l'installation de l'eau chaude et froide de la propriété commerciale sera égale à la participation d'un appartement de type possédant environ le même nombre de quotes-parts dans les parties communes.

Cette dérogation ne peut être prise en considération si le rez-de-chaussée commercial a été divisé en plusieurs propriétés commerciales plus petites ou s'il est constaté que, dans le grand rez-de-chaussée commercial, les installations existantes ont été étendues et/ou si la consommation d'eau chaude et froide augmente et devient supérieure à celle de l'appartement type qui aurait servi de base pour l'établissement d'un accord forfaitaire.

Article 15 : Usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude :

Tous les copropriétaires de l'immeuble, sans exception, doivent faire usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

Un/quat 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 du combustible de 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 de chauffage.

Article 16 : Modification de la répartition des charges communes :

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui 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.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant *pro rata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Section II : Réparations et travaux :

Article 17 : Généralités :

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

Article 18 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;

- autres réparations ou travaux.

Article 19 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

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

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

Article 20 : 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 21 : Absence de décision de l'assemblée générale :

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

Article 22 : Obligation des propriétaires ou occupants :

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles qui traversent les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations.

Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu 24 heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente septembre. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

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

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

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus de quinze jours, ils devront en aviser le syndic et lui faire connaître l'endroit où ils déposeront un jeu complet des clés de leur bien privatif auquel le syndic serait autorisé à avoir accès en cas de nécessité.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

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

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

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privées de l'immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

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

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

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

CHAPITRE IV : REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES :

Article 23 : Relevés des comptes :

Le syndic administre les fonds de l'association des copropriétaires. Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement 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. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles du commissaire aux comptes.

Chaque année, il présente aux propriétaires et/ou occupants du complexe, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes.

Le paiement des relevés n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale intéressée.

Article 24 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

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

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

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

Article 25 : Indivision - Usufruit - Nue-propriété :

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

Article 26 : Recouvrement - Mesures de contraintes :

Le syndic est tenu d'assurer le fonctionnement normal de la caisse commune, son alimentation régulière par les versements des propriétaires ou occupants et les paiements à charge de la copropriété.

En conséquence, il a l'obligation de prendre toutes mesures efficaces, amiables ou judiciaires, contre les récalcitrants ou défaillants.

Par la seule signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs, confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ces fonctions, pour poursuivre en justice, si besoin est, l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants.

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

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

Le syndic, dans le cadre des mesures extra-judiciaires qu'il pourra prendre, est notamment autorisé :

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

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

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

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 27 : Paiement des relevés :

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de quinze jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de février 2015.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

Indemnité de base multipliée par $\frac{\text{index nouveau}}{\text{index de départ}}$.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

Article 28 : Rapports avec les locataires :

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

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

A cette fin, les comptes établis par le syndic peuvent être scindés en deux parties, à savoir :

- a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation ;
- b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

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

Article 29 : Bonification d'intérêts :

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit de réclamer à celui-ci des intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent, en sus du remboursement du principal.

Article 30 : Recettes communes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété, elles reviendront aux copropriétaires intéressés en proportion de leurs droits dans la copropriété.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes ; il peut en donner bonne et valable quittance.

Article 31 : Comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée.

L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

Ces comptes annuels sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par une décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

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

CHAPITRE V : CESSION D'UN LOT :

Article 32 : Cession d'un lot :

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

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

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens de 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 omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

b) Obligations du notaire :

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

c) Obligation à la dette :

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

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

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

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

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

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

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

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

d) Décomptes :

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

Tous les frais 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.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

e) Arriérés de charges :

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

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

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

CHAPITRE VI : RESPONSABILITE - ASSURANCE - DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE :

Article 33 : De la responsabilité en général :

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

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol.

Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Le syndic devra faire, toutes diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire bénéficiaire de l'assurance complémentaire).

Article 34 : Des risques et de leur couverture :

I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes :

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur :

3° Assurance du personnel salarié :

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic :

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes :

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collègue des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété :

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II. D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

III. L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 35 : Assurances complémentaires :

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 36 : Primes et surprimes :

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 37 : Responsabilité des occupants - Clause du bail :

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne.

Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier ».

Article 38 : Franchises :

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 39 : Assurance du mobilier - Locataires :

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques, locatifs et le recours des voisins et justifier de ces assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic.

Article 40 : Sinistre - Procédure - Perception des indemnités :

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances.

Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel.

Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 41 : De l'utilisation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

b) Si le sinistre est total :

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux stipulé ci-avant courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

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

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent pas l'acquérir, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera fixé par deux experts nommés sur simple ordonnance, par le président du tribunal civil de Liège à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les deux experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix d'un-tiers expert, il sera nommé de la même façon. La décision du collègue des experts sera définitive et sans appel.

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

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

Article 42 : Destruction de l'immeuble - Vétusté - Fin de l'indivision :

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit, ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant dans le cas du « sinistre total », seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires, qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la ventilation du prix, en cas de vente.

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 43 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

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 contre l'association des copropriétaires.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

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 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 déchargé 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

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

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

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

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

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

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

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

c) Par un occupant :

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière,

LES STATUTS DE L'ACP LES TILLEULS

frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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

CHAPITRE VIII : LANGUE :

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

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE IX : RENVOI AU CODE CIVIL :

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

CHAPITRE X : OPPOSABILITE :

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

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.