



Le 01/12/2023

ADAPTATION DES STATUTS

**DE L'ASSOCIATION PRINCIPALE « RESIDENCE PARC DE LA VECQUEE -
BLOC I - PAVILLONS I et II »**

Située à 4100 Seraing, rue Verte 166, 168. N° d'entreprise : **

**DE L'ASSOCIATION PARTIELLE « A.C.P. PARC LA VECQUEE PAVILLON 1
RUE VERTE 166 »**

Située à 4100 Seraing, rue Verte 166. N° d'entreprise : 0850.157.290

**DE L'ASSOCIATION PARTIELLE « A.C.P. PARC VECQUEE PAVILLON 2 RUE
VERTE 168 SERAING »**

Située à 4100 Seraing, rue Verte 168. N° d'entreprise : 0850.160.755

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

ASSOCIATION PRINCIPALE DES COPROPRIETAIRES

**DE LA « RESIDENCE PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et
II »**

ASSOCIATION PARTIELLE « A.C.P. PARC LA VECQUEE PAVILLON 1

RUE VERTE 166 »

ASSOCIATION PARTIELLE « A.C.P. PARC VECQUEE PAVILLON 2 RUE

VERTE 168 SERAING »

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 27 octobre 1967 de Me François PLATEUS, Notaire résidant à Seraing, enregistré à Seraing 1, le 6 novembre 1967, 15 rôles, 1 renvoi, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II** » ;

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.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

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

Qu'il est précisé à l'acte du 27 octobre 1967 dont question ci-avant :

A COMPARU

La « Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières » SA, en abrégé « E.T.R.I.M.O. », dont le siège est à Bruxelles, rue Ducale 49, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 206.269.

Société issue de la transformation de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières » en abrégé « E.T.R.I.M.O. » aux termes d'un acte reçu par Me Jacques VAN WETTER, notaire à Ixelles, le vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du Moniteur belge du seize janvier mil neuf cent cinquante-sept, sous le numéro 996 et dont les statuts ont été modifiés selon procès-verbaux dressés par le notaire VAN WETTER prénommé, le sept février mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-deux du même mois sous le numéro 3.143 ; par le notaire VAN WETTER prénommé, le vingt et un février mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge des onze/douze mars suivant, sous le numéro 3.986 ; le notaire Frans LAMBERT, à Bruxelles, le onze juillet mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes dudit Moniteur des cinq/six août suivant, sous le numéro 23.042, le notaire Jacques BAUWENS, à Bruxelles, le seize novembre mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes dudit Moniteur le sept décembre suivant, sous le numéro 30.201 ; le notaire Paul DULAIT, à Bruxelles, substituant ses confrères Me Guy MOURLON-BEERNAERT à Bruxelles et Jacques VAN WETTER à Ixelles, le deux décembre mil neuf cent soixante et un, publié aux annexes dudit Moniteur le cinq janvier suivant, sous le numéro 248 ; le notaire Jacques VAN WETTER, à Ixelles, le cinq décembre mil neuf cent soixante-quatre, publié aux annexes dudit Moniteur le vingt-cinq dito, sous le numéro 35.918 ; le notaire Jacques VAN WETFR, à Ixelles, le vingt-trois juin mil neuf cent soixante-six, publié aux annexes dudit Moniteur le seize juillet suivant, numéro 25.708.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Ici représentée par :

Monsieur Lambert Victor FRERE, délégué de société, demeurant à Beaufays, rue de Trooz, 3, son fondé de pouvoirs, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs par le conseil d'administration réuni en sa séance du vingt-six octobre mil neuf cent soixante-six, par devant Me Jacques NEYRINCK, notaire à Bruxelles et publiée aux annexes du Moniteur belge du dix-huit novembre suivant, sous le n° 3416.

Laquelle comparante, par l'organe du son représentant, a requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit, l'acte de base d'un immeuble à appartements multiples dénommé « **PARC DE LA VECQUEE - SERAING - BLOC I, PAVILLONS 1 ET 2** ».

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

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

CHAPITRE I : EXPOSE :

1. La « E.T.R.I.M.O. » SA est propriétaire du bien ci-après décrit :

Commune de Seraing :

Une parcelle de terrain sise à front de la rue Verte cadastrée section C, sous partie des numéros 123 X 12 et 123 Y 12, d'une superficie mesurée de septante-deux ares quatre-vingts centiares, joignant la rue Verte, le domaine de l'Etat, « E.T.R.I.M.O » et Bada.

Telle que cette parcelle se trouve délimitée sous liséré rose comprenant également une petite parcelle de forme triangulaire sise au Sud-Est de la parcelle principale et figurant sous teinte rose au même plan, dressé par le géomètre RENIER, de Bressoux, le dix septembre dernier, plan qui restera annexé aux présentes et sera enregistré en même temps.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Origine de propriété :

La Société « E.T.R.I.M.O », représentée comme dit est, déclare être propriétaire de cette parcelle de terrain comme faisant partie de plus grande acquise par elle de Monsieur Henri CORPER, docteur en médecine à Seraing aux termes d'un acte reçu par Me Auguste VAN THEMSCHE, notaire à Saint-Nicolas-Liège, le vingt-trois mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège, le treize avril suivant, volume 2062, numéro 24.

Primitivement, ce terrain appartenait aux auteurs du docteur CORPER, à savoir : Monsieur Jean-Henri CORPER et son épouse Madame Marie-Clémentine LACOMBLE, de Seraing, décédés ab intestat à Seraing, respectivement le trente juin mil neuf cent cinquante-sept et le trente et un janvier mil neuf cent soixante-cinq, laissant pour seul et unique héritier leur fils ledit docteur CORPER.

Quant aux époux CORPER-LACOMBLE, ils en étaient propriétaires en vertu de titres plus que trentenaires.

2. Ladite société « E.T.R.I.M.O », comparante, a décidé de faire construire sur ce terrain un complexe de deux Pavillons groupant chacun plusieurs appartements et de vendre ces appartements aux amateurs qui se présenteront.

Ce complexe sera dénommé « **PARC DE LA VECQUEE A SERAING - BLOC I - PAVILLONS I et II** ».

3. La société « E.T.R.I.M.O », comparante, a fait établir par la « Groupe Urbanisme » SA, 47, rue Ducale, à Bruxelles et l'architecte Jean DELVAUX, demeurant à Liège, rue Paul Devaux, les plans, mesurages et descriptions de ladite construction et les a chargés d'en faire exécuter les travaux par les entrepreneurs, d'en surveiller l'exécution et de procéder à la réception des travaux.

4. La société « E.T.R.I.M.O », comparante, a décidé de confier l'exécution des travaux à des entrepreneurs tant pour le gros-œuvre que pour les travaux de parachèvement et ce, par corps de métier séparés.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Les entrepreneurs exécuteront ces travaux suivant les documents établis par la « Groupe Urbanisme » SA et l'architecte Jean DELVAUX ; une description sommaire de ces documents suivra ci-après.

5. La Société « E.T.R.I.M.O », comparante, a requis le notaire soussigné de dresser le présent acte de base destiné à mettre les Pavillons sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vertu des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

A cet acte de base, qui constitue le foyer juridique de l'opération, sont annexés :

- a) Plan terrier de l'assiette de la résidence.
- b) Un ensemble de plans des Pavillons.
- c) Le règlement de copropriété.
- d) La description des matériaux employés.
- e) Les conditions générales de vente.

CHAPITRE II : TERMINOLOGIE - IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS :

Des précisions sont ici apportées tant en ce qui concerne la terminologie en usage au présent acte qu'en ce qui concerne l'identification des appartements.

1° Le terme « Pavillon », tel qu'il est ici entendu, désigne un immeuble à plusieurs étages, réunissant à chaque étage un maximum de quatre appartements.

2° Le terme « Bloc », parfois utilisé, désigne l'immeuble constitué par la réunion ou la juxtaposition en un seul bloc de plusieurs Pavillons.

Ainsi, les présentes Pavillons I et II ne forment-ils en fait, sinon en droit, qu'en seul immeuble ou « Bloc ».

3° Le côté des Pavillons conventionnellement appelé « côté rue » est celui sur lequel débouche le hall d'entrée des Pavillons.

Le côté des Pavillons conventionnellement appelé « côté parc », désigne le côté arrière opposé au côté rue.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

4° Tout appartement portant un numéro impair est situé du côté rue et tout appartement portant un numéro pair est situé du côté parc.

5° Les dénominations « gauche » et « droite » sont données au point de vue d'une personne se trouvant du côté rue et regardant en direction du hall d'entrée des Pavillons.

Au point de vue de la même personne, le Pavillon I occupe le côté droit du bloc et le pavillon II, occupe le côté gauche.

Dans la description de chacun des Pavillons, lesdites dénominations sont en outre données par rapport à une ligne idéale qui couperait chaque Pavillon en son milieu.

6° Dans le chapitre consacré à l'analyse des plans et à la description des parties communes et privatives des pavillons, il sera question de « parties communes générales » par opposition « à parties communes spéciales ».

Les premières comprennent les parties qui doivent être considérées comme communes à la fois aux deux pavillons, objet du présent acte de base, quel que soit le lieu où elles sont situées.

Les secondes comprennent les parties communes propres au seul pavillon, faisant l'objet de la description.

Les parties communes générales, en ce compris, le terrain prédicté, sont divisées en deux mille/deux millièmes indivis, tandis que les parties communes spéciales sont divisées en mille/millièmes indivis.

7° Un tableau donnant le type et la numérotation de chacun des appartements des deux pavillons, ainsi que les quotes-parts indivises revenant à ces appartements et aux garages tant dans les parties communes spéciales de leur Pavillon respectif que dans les parties communes générales des deux Pavillons y compris le terrain prédicté, est repris ci-dessous.

CHAPITRE III : ANALYSE DES PLANS - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES DE CHACUN DES PAVILLONS :

Comme il est dit ci-avant, la société comparante a fait établir les plans de construction des Pavillons dénommés « **PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I ET II** » par les soins de la « **Groupe Urbanisme** » SA susnommée et par l'architecte Jean DELVAUX,

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

également surnommé, qui, en leur qualité d'architectes ayant signé ces plans, en assument la responsabilité de la conception ; le « Groupe Urbanisme » assumant seul la responsabilité de l'étude de stabilité et de l'étude des bétons armés.

Ces plans sont repris ci-dessous :

**A. ANALYSE DES PLANS - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET
PRIVATIVES DE L'ASSOCIATION PARTIELLE « A.C.P. PARC LA VECQUEE
PAVILLON 1 RUE VERTE 166 »**

I. Plan des sous-sols et de la galerie des garages du pavillon I - Numéro du plan : IB/7.3. et IB/7.3/Bis :

On remarque sur ce plan :

a) Des parties communes générales : savoir :

La galerie garage proprement dite avec la rampe d'accès et la cabine à haute tension.

b) Des parties communes spéciales : savoir :

Un hall - la cage d'ascenseur - deux locaux poubelle - la cage d'escalier - un local pour vélos et voitures d'enfants - un local compteur gaz et une cave numérotée 51 pour la conciergerie ainsi qu'un local hydrophore.

c) Des parties privatives : savoir :

1) Cinquante et une caves numérotées de un à cinquante plus une cave numéro 52, destinées aux appartements de même numérotation.

2) Six garages numérotés de un à six comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec son volet ou similaire.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et trois/deux millièmes indivis dans les parties communes générales, y compris le terrain prédicté.

3) **Douze garages numérotés de sept à dix-huit comprenant :**

a) en partie privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec son volet ou similaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

2,5/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et 2,5/deux millièmes indivis dans les parties communes générales, y compris le terrain prédicté.

II. Plan du rez-de-chaussée du Pavillon I - Numéro du plan : I/B/8.3 :

On remarque sur ce plan :

a) Des parties communes spéciales : savoir :

Le hall d'entrée, le hall commun, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, la conciergerie située côté rue à gauche, comprenant : un hall d'entrée, un living avec coin à cuisiner, un sas, deux chambres, une salle de bain avec water-closet.

b) Des parties privatives : savoir :

Un appartement type I Rez, situé côté parc, à droite, comprenant :

1) en partie privative et exclusive : à savoir :

Un hall, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bain, un water-closet, un sas.

2) en copropriété et indivision forcée :

Douze/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et douze/deux millièmes (12/2.000è) indivis dans les parties communes générales, y compris le terrain prédicté.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Un appartement type II Rez, situé côté parc à gauche comprenant :

1) en partie privative et exclusive : à savoir :

Un hall, une cuisine, un living, deux chambres, un hall de nuit, une salle de bain, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée :

Dix-sept/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et dix-sept/deux millièmes (17/2.000è) indivis dans les parties communes générales y compris le terrain prédicté.

Un appartement type III Rez, situé côté rue, à droite comprenant :

1) en partie privative et exclusive : à savoir :

Un hall, une cuisine, un living, trois chambres, un hall de nuit, une salle de bain, un water-closet, un placard.

2) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-trois/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et vingt-trois/deux millièmes (23/2.000è) indivis dans les parties communes générales y compris le terrain prédicté.

Plan de l'étage type du Pavillon I (plan numéro I/B/9.3) :

On remarque sur ce plan :

a) Des parties communes spéciales : à savoir :

Un palier, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

b) Des parties privatives : à savoir :

Un appartement type III, situé côté rue à droite et comprenant :

1) en partie privative et exclusive : à savoir :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, trois chambres, un dégagement, une salle de bain, un water-closet, un placard.

2) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et vingt-quatre/deux millièmes indivis (24/2.000è) dans les parties communes générales y compris le terrain prédicté.

Un appartement type I, situé côté parc, à droite comprenant :

1) en partie privative et exclusive : à savoir :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, une chambre, un sas, une salle de bain, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée :

Treize/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et treize/deux millièmes indivis (13/2.000è) dans les parties communes générales y compris le terrain prédicté.

Deux appartements type II, situés à gauche, mais l'un côté rue et l'autre côté parc, comprenant chacun :

1) en partie privative et exclusive : à savoir :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, une salle de bain, un water-closet.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

2) en copropriété et indivision forcée :

Dix-neuf/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et dix-neuf/deux millièmes indivis (19/2.000è) dans les parties communes générales y compris le terrain prédicté.

Plan de la toiture du Pavillon I (Plan numéro I.B.16.3.) :

On y remarque les parties communes spéciales suivantes :

La cage d'escalier, la machinerie d'ascenseur, la chaufferie, le séchoir.

Identification des appartements du Pavillon I et tableau des millièmes indivis leur appartenant ainsi qu'aux garages dans les parties communes spéciales de ce Pavillon :

	<u>COTE RUE</u>						<u>COTE PARC</u>					
<u>ETAGES</u>	<u>COTE DROIT</u>			<u>COTE GAUCHE</u>			<u>COTE DROIT</u>			<u>COTE GAUCHE</u>		
	<u>N°</u>	<u>Type</u>	<u>Millièmes</u>	<u>N°</u>	<u>Type</u>	<u>Millièmes</u>	<u>N°</u>	<u>Type</u>	<u>Millièmes</u>	<u>N°</u>	<u>Type</u>	<u>Millièmes</u>
1 ^{er}	1	III	24	3	II	19	2	I	13	4	II	19
2 ^e	5	III	24	7	II	19	6	I	13	8	II	19
3 ^e	9	III	24	11	II	19	10	I	13	12	II	19
4 ^e	13	III	24	15	II	19	14	I	13	16	II	19
5 ^e	17	III	24	19	II	19	18	I	13	20	II	19
6 ^e	21	III	24	23	II	19	22	I	13	24	II	19
7 ^e	25	III	24	27	II	19	26	I	13	28	II	19
8 ^e	29	III	24	31	II	19	30	I	13	32	II	19
9 ^e	33	III	24	35	II	19	34	I	13	36	II	19
10 ^e	37	III	24	39	II	19	38	I	13	40	II	19

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

11è	41	III	24	43	II	19	42	I	13	44	II	19
12è	45	III	24	47	II	19	46	I	13	48	II	19
REZ	49	III	23	51	Conciergerie		50	I	12	52	II	17
			311			228			168			245

Total : $311 + 228 + 168 + 245 = (\text{neuf cent cinquante-deux/millièmes}) :$

952/millièmes

- Six garages numérotés de un à six inclus ayant chacun droit à trois/millièmes multipliés par six, soit : dix-huit/millièmes :

18/millièmes

- Douze garages numérotés de sept à dix-huit inclus, ayant chacun droit à deux et demi/millièmes indivis multipliés par douze soit : trente/millièmes :

30/millièmes

Total des millièmes : mille/millièmes :

1.000/millièmes

N.B. : Chaque appartement de même que chaque garage aura autant de deux/millièmes indivis dans les parties communes générales y compris le terrain prédicté que de millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon dont il fait partie.

**B. ANALYSE DES PLANS - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET
PRIVATIVES DE L'ASSOCIATION PARTIELLE « A.C.P. PARC VECQUEE
PAVILLON 2 RUE VERTE 168 SERAING »**

Plan des sous-sols et galerie garages du Pavillon II (Numéro de plan : I.B.7.1.) :

On remarque sur ce plan :

a) Des parties communes générales : à savoir :

La galerie garages proprement dite.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

b) Des parties communes spéciales : à savoir :

Un hall, la cage d'ascenseur, deux locaux poubelle, la cage d'escalier, un local pour vélos et voitures d'enfants, un local compteur gaz et une cave numérotée cinquante et un pour la conciergerie ainsi qu'un local groupe hydrophore.

c) Des parties privatives, à savoir :

1) Cinquante et une caves numérotées de un à cinquante plus numéro 52, destinées aux appartements de même numérotation.

2) Six garages numérotés de un à six, comprenant chacun :

a) en partie privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec son volet ou similaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du pavillon et trois/deux millièmes indivis dans les parties communes générales, y compris le terrain préédicrit.

3) Douze garages numérotés de sept à dix-huit, comprenant :

a) en partie privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec son volet ou similaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

2,5/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du pavillon et 2,5/deux millièmes indivis dans les parties communes générales, y compris le terrain préédicrit.

Plan du rez-de-chaussée du Pavillon II (Numéro de plan I.B.8.1.) :

On remarque sur ce plan :

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

a) Des parties communes spéciales : à savoir :

Le hall d'entrée, le hall commun, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, la conciergerie située côté rue à droite, comprenant : un hall d'entrée, un living avec coin à cuisiner, un sas, deux chambres, une salle de bain avec water-closet.

b) Des parties privatives : à savoir :

Un appartement type I Rez, situé côté parc, à gauche comprenant :

1) en partie privative et exclusive : à savoir :

Un hall, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bain, un water-closet, un sas.

2) en copropriété et indivision forcée :

Douze/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et douze/deux millièmes indivis (12/2.000è) dans les parties communes générales, y compris le terrain prédécrit.

Un appartement type II Rez, situé côté parc, à droite, comprenant :

1) en partie privative et exclusive : à savoir :

Un hall, une cuisine, un living, deux chambres, un hall de nuit, une salle de bain, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée :

Dix-sept/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et dix-sept/deux millièmes indivis (17/2.000è) dans les parties communes générales y compris le terrain prédécrit.

Un appartement type III - Rez, situé côté rue, à gauche, comprenant :

1) en partie privative et exclusive : à savoir :

Un hall, une cuisine, un living, trois chambres, un hall de nuit, une salle de bain, un water-closet, un placard.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

2) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-trois/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et vingt-trois/deux millièmes indivis (23/2.000è) dans les parties communes générales y compris le terrain prédicté.

Plan de l'étage type du Pavillon II (Plan numéro I.B.9.1.) :

On y remarque :

a) Des parties communes spéciales : à savoir :

Un palier, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur.

b) Des parties privatives : à savoir :

Un appartement type III, situé côté rue, à gauche, comprenant :

1) en partie privative et exclusive : à savoir :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, trois chambres, un dégagement, une salle de bain, un water-closet, un placard.

2) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-quatre/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et vingt-quatre/deux millièmes indivis (24/2.000è) dans les parties communes générales y compris le terrain prédicté.

Un appartement type I situé côté parc, à gauche, comprenant :

1) en partie privative et exclusive : à savoir :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, une chambre, un sas, une salle de bain, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée :

Treize/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et treize/deux millièmes indivis (13/2.000è) dans les parties communes générales, y compris le terrain prédicté.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Deux appartements type II, situés à droite, mais l'un côté rue et l'autre côté parc, comprenant chacun :

1) en partie privative et exclusive : à savoir :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, une salle de bain, un water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée :

Dix-neuf/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et dix-neuf/deux millièmes indivis (19/2.000è) dans les parties communes générales, y compris le terrain prédicté.

Plan de la toiture du Pavillon II (plan numéro I.B. 16.1.) :

On remarque sur ce plan les parties communes spéciales suivantes :

La cage d'escalier, la machinerie d'ascenseur, le séchoir, la chaufferie.

Autres plans :

Sont annexés aux présentes :

Le plan de la façade côté rue du Pavillon I, numéro I.B.11.3.

Le plan de la façade côté parc du Pavillon I, numéro I.B.13.3.

Le plan de la façade latérale des Pavillons I et II, numéro I.B.12.B.

Le plan de la façade côté rue du Pavillon II, numéro I.B.11.1.

Le plan de la façade côté parc du Pavillon II, numéro I.B.13.1.

Le plan de la coupe transversale des Pavillons I et II, numéro I.B.10.

Le plan d'implantation générale de l'ensemble urbanistique.

« PARC DE LA VECQUEE - SERAING » :

On y remarque entre autres l'implantation probable des immeubles, leurs voiries d'accès, les zones de parking à ciel ouvert et les voies de circulation intérieure.

**LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I -
PAVILLONS I et II**

Identification des appartements du Pavillon II et tableau des millièmes indivis leur appartenant ainsi qu'aux garages dans les parties communes spéciales de ce Pavillon :

<u>ETAGES</u>	<u>COTE RUE</u>						<u>COTE PARC</u>						
	<u>COTE GAUCHE</u>			<u>COTE DROIT</u>			<u>COTE GAUCHE</u>			<u>COTE DROIT</u>			
	<u>N°</u>	<u>Type</u>	<u>Millièmes</u>	<u>N°</u>	<u>Type</u>	<u>Millièmes</u>	<u>N°</u>	<u>Type</u>	<u>Millièmes</u>	<u>N°</u>	<u>Type</u>	<u>Millièmes</u>	
1er	1	III	24	3	II	19	2	I	13	4	II	19	
2è	5	III	24	7	II	19	6	I	13	8	II	19	
3è	9	III	24	11	II	19	10	I	13	12	II	19	
4è	13	III	24	15	II	19	14	I	13	16	II	19	
5è	17	III	24	19	II	19	18	I	13	20	II	19	
6è	21	III	24	23	II	19	22	I	13	24	II	19	
7è	25	III	24	27	II	19	26	I	13	28	II	19	
8è	29	III	24	31	II	19	30	I	13	32	II	19	
9è	33	III	24	35	II	19	34	I	13	36	II	19	
10è	37	III	24	39	II	19	38	I	13	40	II	19	
11è	41	III	24	43	II	19	42	I	13	44	II	19	
12è	45	III	24	47	II	19	46	I	13	48	II	19	
REZ	49	III	23	51	Conciergerie			50	I	12	52	II	17
			311				228			168			245

Total : 311 + 228 + 168 + 245 = (neuf cent cinquante-deux/millièmes) :

952/millièmes

- Six garages numérotés de un à six inclus ayant chacun droit à trois/millièmes multipliés par six, soit : dix-

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

huit/millièmes :	<u>18/millièmes</u>
- Douze garages numérotés de sept à dix-huit inclus, ayant chacun droit à deux et demi/millièmes indivis multipliés par douze, soit : trente/millièmes :	<u>30/millièmes</u>
Total des millièmes : mille/millièmes :	<u>1.000/millièmes</u>

N.B. : Chaque appartement de même que chaque garage aura autant de deux/millièmes indivis dans les parties communes générales y compris le terrain prédicté que de millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon dont il fait partie.

Renonciation au droit d'accèsion :

La société « E.T.R.I.M.O. » déclare renoncer au profit de chaque acquéreur, au droit d'accèsion, dans la mesure nécessaire à l'acquisition par lui des parties privatives et communes susdéescrites.

Réciproquement, chaque acquéreur déclare se réserver le droit d'accèsion sur la quote-part de terrain par lui acquise, dans la mesure nécessaire pour devenir propriétaire des parties privatives qui font l'objet de ses conventions avec « E.T.R.I.M.O. » et copropriétaire des parties communes qui en sont l'accessoire, telles que ces parties privatives et communes sont définies dans les statuts du complexe dénommé : « **PARC DE LA VECQUEE - SERAING - BLOC I - PAVILLONS I et II** », objet des présentes et le règlement de copropriété ; il déclare renoncer au surplus du droit d'accèsion.

« PARC DE LA VECQUEE - A SERAING » :

CHAPITRE IV : DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES :

A. Détermination des parties communes :

1. Parties communes générales :

Les parties communes générales à l'ensemble des deux Pavillons comprennent notamment : sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.), les gros murs de façade, de pignon, de refend et de clôture, les parkings, les trottoirs, l'antenne

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

éventuelle de télévision et/ou de radio, les canalisations et conduites de chauffage reliant les centrales thermiques du bâtiment, le local cabine haute tension, toiture, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, séparations de terrasses, les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres.

La présente énumération est énonciative et non limitative.

2. Parties communes spéciales :

Les parties communes spéciales à chaque Pavillon comprennent notamment : les canalisations et conduites de toute nature : eau, gaz, électricité, téléphone, tout à l'égout (sauf toutefois, les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs destinées à leur usage exclusif), les locaux réservés au concierge, les dégagements, les locaux des compteurs d'eau, du gaz et de l'électricité et des poubelles, le hall d'entrée, les ascenseurs avec leur cage, l'escalier avec sa cage, les paliers des étages avec leurs réduits, les gaines, les aeras, etc., l'installation du chauffage central et du service d'eau chaude, (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un partie privative, à son usage exclusif sont considérés comme parties privatives).

En conformité de l'article 3.84, alinéa 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.

B. Détermination des parties privatives :

Chaque lot privatif comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et, notamment, le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bain, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage privatif en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais qui est exclusivement à

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

son usage, par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, de chauffage, conduits particuliers de cheminée, de ventilation, etc.

Les boîtes aux lettres sont des biens privés (PV 16/12/1997).

CHAPITRE V : SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES :

1. Loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux :

La loi organique du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux relative à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme est applicable au terrain dont il s'agit.

La société comparante déclare à ce sujet avoir obtenu des autorités compétentes les autorisations nécessaires et vouloir s'y conformer. L'autorisation de l'administration de l'urbanisme ayant été délivrée le vingt-quatre avril mil neuf cent soixante-sept, n° 131657 et le permis de bâtir par l'Administration Communale de Seraing, le seize juin dernier, sous le n° 414/73.

2. Observations relatives aux conditions générales de vente :

Ainsi qu'il est dit ci-avant, les conditions générales de vente sont annexées au présent acte de base.

Elles sont en principe identiques à celles qui figurent dans les conventions particulières de vente.

Toutefois, si la société « E.T.R.I.M.O » était amenée à apporter des modifications aux conditions générales de vente, ces modifications ne pouvant être annexées au présent acte de base, seules seraient d'application les conditions reprises dans les conventions particulières de vente.

3. Chauffage central et distribution d'eau chaude :

Chacun des Pavillons sera desservi en chauffage central et distribution d'eau chaude par une centrale de chauffe qui sera installée sur la toiture du Pavillon.

Cette centrale fera partie des choses communes du Pavillon où elle sera installée et les copropriétaires de chacun des Pavillons devront assurer à frais communs l'entretien, les réparations et éventuellement le renouvellement de leur centrale respective. Les tuyaux de

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

distribution pourront être placés à l'intérieur de chacun des Pavillons aux endroits à déterminer par la société « E.T.R.I.M.O » comparante.

La société « E.T.R.I.M.O » se réserve la faculté d'alimenter la chaufferie soit à l'aide de mazout, soit à l'aide du gaz ou encore de tout autre combustible.

Si l'alimentation se fait au moyen de mazout, un réservoir pourra être placé en sous-sol du terrain prédicté ou dans les sous-sols des Pavillons intéressés.

Dans chaque Pavillon, le fonctionnement du chauffage central et du service d'eau chaude sera assuré par le syndic du Pavillon.

Il est expressément spécifié que :

1. La distribution d'eau chaude est assurée toute l'année.
2. Que le chauffage fonctionne de manière que chaque propriétaire ait toujours, à toute époque, un degré de chaleur normale dans ses lots.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants des présents Pavillons suivant les principes ci-après :

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à la centrale de chaufferie de chacun des Pavillons et aux appareillages s'y trouvant, tels que les chaudières, les boilers et les brûleurs de même que ceux relatifs aux conduites propres à chacun des Pavillons, sont répartis entre les copropriétaires de chacun des Pavillons intéressés (à l'exception des garages et des emplacements de parking couverts éventuels), au prorata du nombre de millièmes possédés par eux dans la copropriété.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service d'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires de chacun des Pavillons pris individuellement (à l'exception des garages et des emplacements de parking couverts éventuels), savoir :

1. A concurrence de 20% entre les copropriétaires au prorata des millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.
2. A concurrence du solde, soit : 80% savoir :

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

a) En ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude : si des compteurs volumétriques sont installés suivant les indications fournies par ces compteurs, sinon au prorata des millièmes possédés par chacun des copropriétaires dans la copropriété.

b) En ce qui concerne le chauffage : si des compteurs de chaleur sont installés, suivant les indications fournies par ces compteurs, sinon au prorata des millièmes possédés par chacun des copropriétaires dans la copropriété.

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de dix degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage.

Le remplacement des compteurs bloqués est une charge individuelle ; l'intéressé doit donc en payer la facture (PV 28/11/1974).

Observations :

Préchauffage :

Si par suite de circonstances atmosphériques ou d'impératifs techniques dont seule la « Groupe Urbanisme » SA sera juge, l'ensemble ou certains locaux de celui-ci devraient être chauffés à régime plein ou réduit pendant la construction et avant que les propriétaires aient pu obtenir la jouissance de leurs lots privatifs ainsi que des parties communes, le service de ce chauffage sera assuré à l'initiative de la « E.T.R.I.M.O » SA, qui en récupérera les frais à charge des copropriétaires.

La ventilation de ces frais de chauffage sera arrêtée par ladite société en fonction des données lui communiquées par le préposé de la « Groupe Urbanisme » SA sur base des indications contenues dans le livre de bord du secteur.

Au cas où une seule centrale de chauffe dessert plusieurs Pavillons, dont un ou plusieurs sont occupés par les propriétaires et dont d'autres sont en voie d'achèvement, la « E.T.R.I.M.O » SA sera en droit :

a) de déterminer le moment de la mise en route du préchauffage des Pavillons non encore occupés ;

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

b) de déterminer souverainement les quotes-parts respectives d'intervention dans les frais de fonctionnement de la centrale de chauffe.

La présente condition spéciale est stipulée à charge du présent Pavillon et en faveur des autres pavillons desservis par la même centrale de chauffe.

Réserves :

La société « E.T.R.I.M.O » se réserve expressément le droit de modifier l'emplacement et le nombre des chaufferies (voire de n'en prévoir qu'une seule pour desservir les deux pavillons) et, d'une façon plus générale, de modifier les systèmes de chauffage et de distribution d'eau chaude, tels que prévus ci-dessus et d'apporter en conséquence, toutes modifications voulues à l'acte de base et ses annexes, régissant les Pavillons intéressés. Ces réserves impliquent le droit pour la société de créer éventuellement pour ce et à titre gratuit, les servitudes voulues et notamment pour l'établissement et le passage de toutes installations, canalisations et conduites, à charge de l'un des Pavillons au profit de l'autre.

Dans l'éventualité d'une seule chaufferie, le fonctionnement du chauffage central et du service d'eau chaude sera assuré par le syndic du Pavillon dans lequel se trouvera la chaufferie.

Clé de répartition chauffage et eau chaude en cas de servitude :

En cas d'échange entre les deux pavillons, chaque pavillon supporte sa propre consommation (qui n'est plus mise en commun), ladite consommation est répartie selon les unités de chauffe relevées dans chacun des pavillons (PV 17/09/2008).

La « E.T.R.I.M.O » SA pourra désigner une compagnie spécialisée pour l'exploitation et l'entretien de la chaufferie et de toutes les installations connexes.

Elle pourra conclure à cet effet tous contrats d'entretien et d'exploitation avec les organismes qu'elle désignera sans avoir à obtenir un accord des copropriétaires.

Ces contrats seront conclus pour compte des copropriétaires et à leurs frais soit par la « E.T.R.I.M.O » SA elle-même, soit par le premier syndic, pour une durée maximum de quinze années.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Chaufferie défectueuse :

Si le fonctionnement de la chaufferie de l'un des Pavillons, objet du présent acte, était interrompu pour quelque cause que ce soit, l'autre Pavillon devrait assurer au moyen de la centrale qui lui est propre, le service du chauffage et de la distribution d'eau chaude à l'intérieur du Pavillon dont les installations sont défectueuses et ce, conformément aux prescriptions ci-dessous et pendant tout le temps que durera la réparation des installations.

Les frais supplémentaires qu'entraîneraient les services d'appoint ainsi imposés aux chaufferies en bon état de fonctionnement ou à l'une d'elles, seraient supportés par le Pavillon bénéficiaire de ces services et répartis dans ce Pavillon comme le sont les frais de chauffage central et l'eau chaude.

Ces frais seraient équitablement et souverainement établis par le syndic du présent Pavillon, lequel aurait préalablement réuni s'il l'estime nécessaire, les renseignements techniques désirables.

A cet effet, des compteurs de passage seront installés. Les dispositions reprises sous le présent titre « Centrale de chauffe défectueuse » sont réputées servitudes entre les deux Pavillons, objet du présent acte, leur durée est limitée au temps d'existence respective de chacun de ces Pavillons.

4. Tank à eau - Passage des canalisations, gaines, conduites de cheminées, voiries, parkings :

Un tank à eau d'une capacité de six à huit mètres cubes commun aux deux Pavillons sera enfoui sous la galerie garages à la mitoyenneté des deux Pavillons.

La société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle et gratuite au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont les Pavillons sont constitués, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines et conduites de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements de locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

Cette servitude existera également pour toutes les canalisations généralement quelconques qui devront traverser le terrain sur lequel seront érigés les présents Pavillons, tant pour desservir ces Pavillons que les autres Pavillons qui feront partie du Parc de la Vecquée.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Dans le même ordre d'idées, la société « E.T.R.I.M.O » se réserve le droit d'aménager sur et sous tous les terrains qui serviront à la réalisation de l'ensemble urbanistique et dans lequel est notamment incluse la parcelle de terrain pré décrite, à titre de servitude perpétuelle, moyennant participation aux frais d'entretien et de réparation par les usagers :

1. des chemins, routes et passages tant pour les piétons que pour tous véhicules ;
2. toutes canalisations généralement quelconques avec taques sur chambres de visite permettant l'accès aux tuyauteries.

Ces chemins, routes, passages et canalisations pourront desservir l'ensemble urbanistique et ce, à titre de servitude perpétuelle, gratuite et réciproque entre tous les Pavillons de l'ensemble urbanistique.

Constitution de servitude :

Il est créé au profit de la parcelle de terrain décrite au chapitre I de l'exposé qui précède et délimitée au plan dont il est fait état au même chapitre, sous la dénomination « Garages », une servitude de passage perpétuelle qui s'exercera sur l'accès de ladite parcelle « Garages » vers la rue Verte, tel que cet accès figure et est déterminé au même plan sous pointillé rosé, ainsi que l'indique la légende figurant à ce plan.

Il est toutefois, dès à présent stipulé que tout propriétaire ou occupant d'un élément des Pavillons à ériger dans le Parc de la Vecquée et ses extensions, ainsi que ses ayants cause pourra toujours à titre gratuit faire usage des emplacements de parking non couverts qui seront éventuellement aménagés sur le terrain, objet du présent acte. Réciproquement, tout propriétaire ou occupant d'un élément de chacun des présents Pavillons ainsi que ses ayants cause aura toujours le droit de faire usage gratuitement des emplacements de parking non couverts qui seront éventuellement aménagés non seulement sur son terrain mais aussi sur les terrains afférents aux autres Pavillons du Parc de la Vecquée.

5. Servitudes :

1. Il est constitué, à titre perpétuel, gratuit et réciproque, à charge des sous-sols et du terrain, objet du présent acte, une servitude de passage pour piétons, véhicules, animaux et objets généralement quelconques à travers les galeries desdits sous-sols et dudit terrain tant au profit

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

des futurs Pavillons à ériger dans le Parc de la Vecquée et ses extensions qu'au profit des sous-sols et terrains afférents à ces derniers.

2. Comme condition essentielle et sans laquelle la vente des éléments composant les présents Pavillons ne serait pas consentie, il est stipulé que la société « E.T.R.I.M.O » se réserve à titre personnel :

a) Le droit d'ériger et de maintenir gratuitement en quel qu'endroit du terrain prédict et pour la durée qui lui conviendra, mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complet des Pavillons du Parc de la Vecquée et de ses extensions éventuelles, un bungalow destiné à ses propres services et tout acquéreur d'un élément des présents Pavillons est censé renoncer par le fait même de son acquisition, au droit d'accession qu'il pourrait avoir sur ce bungalow en vertu des articles 3.65 et suivants du Code civil.

b) Le droit pour ses représentants et pour toute personne agréée par elle, de se rendre en tout temps et pendant la même période, à ce bungalow, de traverser à cet effet, à pied ou à l'aide de tout véhicule, ledit terrain et de maintenir les véhicules en stationnement sur le terrain.

c) Le droit pour ses représentants, agents et toute personne physique ou morale agréée par elle et ce, jusqu'à la date d'achèvement complet des Pavillons dudit Parc de la Vecquée et de ses extensions éventuelles, de traverser gratuitement la présente propriété, à pied ou au moyen de tout genre de véhicule pour les besoins de la construction des présents Pavillons et des futurs Pavillons du Parc de la Vecquée et de ses extensions, de même que pour les nécessités des services de la société « E.T.R.I.M.O » appelés à fonctionner sur le terrain desdits Pavillons.

6. Parc :

Le bloc, objet du présent acte, fait partie de l'ensemble urbanistique dénommé Parc de la Vecquée, lequel comprend deux blocs.

Le jardin, tant devant que derrière les bâtiments est destiné à faire partie d'un parc unique avec les terrains entourant les autres Pavillons qui font ou feront partie de l'ensemble.

Ce parc, qui sera aménagé par la société « E.T.R.I.M.O », aura un caractère architectural. Il sera conçu et exécuté en dehors de toute intervention des copropriétaires. La partie de ce parc se trouvant en façade principale des bâtiments sera exécutée au plus tard après l'achèvement

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

de ceux-ci. Le surplus du parc sera aménagé au plus tard après l'achèvement du dernier bloc d'immeubles à appartements multiples composant l'ensemble urbanistique.

L'entretien de ce parc ou de la partie exécutée sera à charge de la copropriété des immeubles à appartements multiples composant l'ensemble urbanistique, chacun des Pavillons intervenant au prorata du nombre d'appartements qu'il comporte.

La société « E.T.R.I.M.O » sera en droit de maintenir sa publicité à l'intérieur du parc ou sur les Pavillons érigés dans le parc jusqu'à l'achèvement complet de ce dernier.

La remise à la copropriété de tout ou partie du parc sera faite indépendamment de la réception définitive des parties communes intégrées dans les bâtiments.

Cette remise pourra être faite au fur et à mesure de l'état d'avancement du parc, le choix du moment étant laissé à la seule appréciation de la société « E.T.R.I.M.O ».

Destination :

Le parc a été fait pour donner de la joie aux habitants des Pavillons qui l'entourent. Le parc est aussi le point de contact humain entre tous les occupants des Pavillons. C'est parce qu'il est le symbole d'une compréhension mutuelle qu'il doit être entretenu, soigné et aimé comme la représentation de ce symbole.

Usage du parc :

Le parc est à l'usage des propriétaires, des occupants et de leurs invités. Il est destiné au repos et aux jeux qui seront déterminés par la suite. Il ne pourra jamais y être entreposé des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial. Le parc est commun aux immeubles qui contribuent à son entretien. Si le projet du parc prévoit une pièce d'eau ou fontaine, avec ou sans éclairage, celle-ci doit fonctionner au moins deux heures par jour, de même que l'éclairage du parc.

Plantations :

Celles-ci comportent les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs. Ces plantations seront entretenues à frais commun par les copropriétaires des immeubles comme dit ci-avant.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Administration du parc :

La gestion de ce parc sera assurée par un comité formé par les présidents des conseils de copropriété des différents Pavillons. Ils forment le comité de gestion du parc. Ce comité sera présidé par l'un de ses membres élu entre eux à la majorité absolue. Ce comité se réunit sur la convocation et sous la présidence de son président ou, en cas d'empêchement de ce dernier, d'un membre du comité désigné par ses collègues et ce, chaque fois que l'intérêt l'exige ou chaque fois qu'un membre ou le syndic le demande.

En cas de non-convocation par le président ou son remplaçant, la convocation est valablement faite par le syndic ou un membre du comité. Les convocations sont faites huit jours francs à l'avance par lettre recommandée à la poste. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise à son destinataire contre décharge. Le syndic sera également convoqué aux réunions du comité, mais il n'y assistera qu'avec voix consultative. S'il n'y a pas urgence, le comité ne sera pas convoqué entre le premier juillet et le premier septembre. Pour que les délibérations soient valables, le comité doit réunir la moitié au moins de ses membres ayant voix délibérative. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle séance sera convoquée au plus tôt dans la quinzaine et au plus tard dans le mois de la première et, à cette séance, il sera valablement statué quel que soit le nombre des membres présents ou représentés.

Tout membre peut, par écrit ou par télégramme, donner mandat à un de ses collègues ou au syndic, de le représenter ; dans ce cas, le syndic aura la voix délibérative de son mandant. Toutefois, aucun membre ne peut représenter plus d'un de ses collègues, idem pour le syndic.

Chaque membre dispose d'une voix. Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées. En cas de partage, la proposition est rejetée. Les délibérations du comité sont consignées dans les procès-verbaux signés par les membres présents.

Les mandats éventuels y sont joints. Les procès-verbaux sont inscrits dans un registre ad-hoc. Un secrétaire pourra être désigné à cet effet. Les copies ou extraits sont signés par le président du comité ou par deux de ses membres.

Le comité désignera un syndic pour la gestion du parc et fixera ses émoluments. Toutefois, le premier syndic, en l'occurrence la « Gestions et Mandats » SA sera nommé pour une durée de dix ans par la « E.T.R.I.M.O » SA. Cette dernière fixera ses émoluments, lesquels seront indépendants de ceux du syndic des Pavillons. La société « E.T.R.I.M.O » pourra également

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

modifier les attributions du syndic, telles qu'elles sont prévues au présent chapitre. Il sera désigné par le syndic un gardien-jardinier qui aura dans ses attributions l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble des plantations et la surveillance des jeux éventuels. Ce gardien sera sous l'autorité du syndic qui pourra également le révoquer et le remplacer. Ses émoluments seront fixés par le comité et à charge des différents Pavillons.

Police :

- a) Le syndic a la police du parc. Il a le gardien-jardinier pour faire respecter les instructions qu'il donnerait pour la bonne conservation du parc.
- b) Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappées par des sanctions qui seront fixées par l'assemblée générale.
- c) Un règlement du parc sera édicté par le syndic du Parc. Ce règlement devra être observé par tous les occupants de l'ensemble urbanistique.

Entretien :

1) Obligation aux frais d'entretien :

Il ya lieu de distinguer plusieurs phases dans l'achèvement et l'entretien du parc.

Une première partie du parc, qui entoure un ou plusieurs Pavillons est d'abord exécutée soit avant, soit pendant la mise en chantier des autres Pavillons formant l'ensemble urbanistique.

Dès exécution de cette partie du parc, la « E.T.R.I.M.Q » SA en fait la remise à la copropriété du ou des Pavillons.

D'autres parties du parc, entourant d'autres Pavillons, sont ensuite exécutées et remises à ces derniers et ainsi de suite jusqu'à l'achèvement complet du parc.

Toute remise totale ou partielle du parc au profit d'un ou de plusieurs Pavillons entraîne les conséquences suivantes, à savoir :

- a) L'obligation pour le ou les Pavillons intéressés de prendre en charge, à compter de la date de la remise, tous frais généralement quelconques relatifs à la partie du parc faisant l'objet de la remise.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

b) L'obligation pour les mêmes d'intervenir à compter de la même date, dans ces frais des parties du parc déjà remises antérieurement à d'autres Pavillons.

c) Enfin l'obligation pour ces derniers de participer à leur tour et dès cet instant aux frais de la partie du parc qui fait l'objet de la remise actuelle.

2) Répartition des frais d'entretien :

Dès que plusieurs Pavillons sont tenus en vertu de ce qui précède de participer aux frais, soit d'une partie, soit de la totalité du parc, la répartition de ceux-ci se fait d'abord entre les Pavillons au prorata du nombre d'appartements qu'ils comportent. Les quotes-parts ainsi obtenues sont ensuite réparties à l'intérieur de chaque Pavillon comme charges communes contre les copropriétaires.

Cette répartition sera faite par le syndic du parc.

Les frais d'entretien dont question visent toutes les dépenses généralement quelconques relatives au parc, telles que le salaire du gardien-jardinier, les frais d'achat des plantes, des fleurs, des ornements et, avant la désignation du gardien-jardinier, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations, l'achat d'engrais et de matériel d'entretien, etc.

Le jardinier, une fois désigné, devra tondre les pelouses au moins douze fois par an et répandre des engrains deux fois par an.

L'attention est attirée sur le fait que le parc constitue le plus bel ornement de l'ensemble et que dès lors, il doit conserver son caractère par un entretien convenable. Le syndic répartit les dépenses entre les Pavillons y compris les frais du gardien, des ornements et plantes et des fleurs et ce, au prorata du nombre d'appartements comme indiqué ci-avant.

Il est précisé que la société « E.T.R.I.M.O » se réserve le droit pour elle ou son mandataire, sans avoir à obtenir un accord des copropriétaires, de conclure avec toute personne physique ou morale de son choix, un premier contrat relatif à l'entretien de tout ou partie du parc.

Ce contrat serait conclu par la société « E.T.R.I.M.O » ou son mandataire pour compte des copropriétaires, à leurs frais et pour une durée maximum de dix années.

Tout ce qui précède et concerne le parc est stipulé à titre de servitude réciproque entre chacun des Pavillons faisant l'objet du présent acte de base, de même qu'à charge de chacun de ces

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Pavillons au profit des autres Pavillons devant compléter l'ensemble urbanistique et réciproquement.

7. Caves :

Les caves n'ont pas de quotes-parts dans les parties communes des Pavillons et sont les accessoires permanents des appartements auxquels elles sont rattachées. Il est permis, moyennant une autorisation de l'assemblée des copropriétaires à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte des bâtiments. Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement du Pavillon et à titre de dépendance de cet appartement. Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance qu'à un occupant du Pavillon correspondant. Les aliénations ou échange de caves ne modifient en rien les quotes-parts indivises qu'ont dans les parties communes les appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

8. Antennes :

La société « E.T.R.I.M.O » pourra placer entre autres sur la toiture de l'un des Pavillons, objet du présent acte, une antenne de télévision et/ou de radio qui pourrait, suivant libre décision de ladite société, desservir outre ledit Pavillon, les autres Pavillons de l'ensemble urbanistique ou certains d'entre eux.

Dans l'hypothèse où cette antenne serait commune à plusieurs Pavillons, la répartition entre ces derniers et leurs copropriétaires, des frais relatifs à ladite antenne, y compris les frais de renouvellement, serait équitablement et souverainement faite par la société « E.T.R.I.M.O » ou son mandataire.

Si l'antenne reste propre au Pavillon sur lequel elle est installée, elle sera entretenue et renouvelée à frais communs par les propriétaires du Pavillon.

Les propriétaires ou occupants d'un Pavillon qui utiliseront la télévision et/ou la radio devront obligatoirement se rattacher à ladite antenne, aucune autre installation privée du même genre n'étant autorisée.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

9. Gestion :

Le syndic dont question au règlement d'ordre intérieur, sera choisi pour la première fois et pour un terme de dix ans par la société « E.T.R.I.M.O » qui pourra désigner pour ce, une personne physique ou morale.

La société « E.T.R.I.M.O » choisit d'ores et déjà en qualité de syndic, la « Gestions et Mandats » SA, 49, rue Ducale, à Bruxelles, laquelle disposera de la signature banque et compte de chèques postaux. La société « Gestions et Mandats » pourra déléguer telle personne de son choix auprès de la copropriété pour exercer la fonction de syndic, avec tous pouvoirs qu'elle estimera convenir. Ce délégué pourra être révoqué et remplacé en tout temps par la société « Gestions et Mandats » sans qu'elle doive en référer ou en justifier en quoi que ce soit auprès de la copropriété.

Les fonctions de la société « Gestions et Mandats » prendront cours dès que le président des copropriétaires sera nommé.

Ces émoluments par mois sont fixés comme suit :

Cent francs pour un appartement type I.

Cent quinze francs pour un appartement type 2.

Cent vingt-cinq francs pour un appartement type 3.

Cent soixante francs pour un appartement résidentiel.

Quarante-cinq francs pour un garage.

En cas de modifications dans les types d'appartements en vertu des droits que se réserve la société « E.T.R.I.M.O » aux termes du présent acte, la rémunération du syndic sera souverainement fixée par la société « E.T.R.I.M.O », en fonction des modifications dont question.

Les émoluments ci-dessus du syndic sont fixés sur base de l'index moyen des prix de détail du Royaume du mois de septembre mil neuf cent soixante-sept.

Cet index est conventionnellement l'index en vigueur au moment de la signature du présent acte. Toute modification de ce taux dans le sens de la hausse ou de la baisse donnera lieu ipso

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

facto et automatiquement au réajustement en plus ou moins des émoluments dont question et ce, à raison de deux et demi pour cent de majoration ou de diminution des montants mensuels originaires ci-dessus fixés, par tranches de deux points et demi d'augmentation ou de diminution de l'index par rapport au taux de : 134.49.

Les deux pavillons sont réunis en une seule gestion (PV 20/09/1971).

10. Voirie :

Pour la voirie existante et pour les voiries nouvelles dont les autorités communales décideraient l'exécution, voirie bordant ou desservant la copropriété, les copropriétaires s'engagent à régler les annuités qui seront prévues par le règlement-taxe communal.

Ces annuités seront payées par la copropriété au même titre et de la même façon que les charges communes et suivant les divisions qui seront établies pour l'ensemble urbanistique.

11. Cabine haute tension :

1) Le local cabine haute tension qui se trouve en sous-sol du Pavillon I est destiné à une cabine haute tension qui desservira le bloc formé, par les présents Pavillons I et II conjointement avec les autres Pavillons composant l'ensemble urbanistique ou avec certains d'entre eux. Cette destination avec les conséquences qui en résultent pour les raccordements et autres besoins est imposée à titre de servitude perpétuelle et gratuite à charge dudit Pavillon I et au profit des autres Pavillons de l'ensemble urbanistique desservis par la cabine dont question, même de ceux que la société « E.T.R.I.M.O » viendrait à édifier dans la suite dans l'esprit de l'ensemble urbanistique prévu.

Dans cette éventualité, il reste entendu que les frais d'entretien de cette cabine incomberaient proportionnellement à tous les usagers.

2) La société « E.T.R.I.M.O » se réserve expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique un local situé en sous-sol des présents Pavillons, pour une durée de nonante neuf ans, moyennant une redevance annuelle d'un franc à la ville de Seraing ou à la compagnie distributrice désignée par elle, pour l'exploitation de ses propres services de distribution d'électricité et aux clauses et conditions à convenir entre la société « E.T.R.I.M.O » et ladite ville.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Tous les acquéreurs d'un élément privatif devront supporter les conséquences résultant de cette convention du bail emphytéotique éventuelle et ce, par le fait même de leur acquisition et la société « E.T.R.I.M.O » les représentera valablement lorsque interviendra la convention et la signature du bail emphytéotique.

12. Accès aux égouts :

Les copropriétaires doivent donner accès par les parties communes et éventuellement par leurs lots privatifs (spécialement les garages et les emplacements de parking couverts éventuels) pour toutes réparations, entretien et nettoyage des égouts.

13. De l'aménagement et de la destination de certains locaux :

Jusqu'à l'achèvement complet du complexe urbanistique « **PARC DE LA VECQUEE** » à Seraing et de ses extensions éventuelles, la société « E.T.R.I.M.O » se réserve le droit, soit d'aménager un ou plusieurs locaux au sous-sol du terrain prédicté, soit de réserver un ou plusieurs locaux actuellement intégrés dans les parties communes spéciales ou générales de l'un des présents pavillons, à l'effet d'y établir les installations d'un groupe hydrophore ou de tout autre service commun.

De tels locaux ainsi que les installations y aménagées pourraient être appelés à desservir un ou plusieurs pavillons de l'ensemble urbanistique et même la totalité des pavillons de cet ensemble.

Cette destination, avec les conséquences qui en résulteraient pour les raccordements et autres besoins, serait imposée à titre de servitude perpétuelle et gratuite à charge du ou des pavillons dont les locaux seraient la propriété, au profit des pavillons de l'ensemble urbanistique desservis par les locaux et installations en question.

Les pavillons pour le service desquels seraient aménagés lesdits locaux et installations, devront contribuer aux frais d'entretien, de réparation et éventuellement à ceux de renouvellement de ces mêmes locaux et installations.

La répartition de ces frais entre les pavillons intéressés et les copropriétaires de ces pavillons serait faite équitablement à la seule initiative de la société « E.T.R.I.M.O » ou de son mandataire.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

14. Toiture :

A l'exception des emplacements prévus pour des séchoirs, la toiture n'est pas accessible, sauf pour les nécessités de son entretien et de ses réparations, ainsi que pour les nécessités d'entretien et de réparations des machineries des ascenseurs, de la centrale de chauffe, des têtes de cheminées, des débouchés de ventilation, de/ou des antennes éventuelles de télévision, etc., ainsi que pour toutes autres nécessités communes. L'usage des séchoirs sera réglementé par l'assemblée générale de chaque pavillon.

15. Assurances :

La société « E.T.R.I.M.O » contractera pour la première fois pour compte de la copropriété de chacun des pavillons pour un terme maximum de dix ans et pour les capitaux qu'elle avisera, auprès d'une compagnie de son choix, les diverses assurances dont question au règlement de copropriété repris ci-après. Les copropriétaires devront obligatoirement continuer ces assurances et en payer les primes.

16. Publicité :

Ainsi que dit précédemment, la société « E.T.R.I.M.O » sera en droit de maintenir sa publicité à l'intérieur du Parc ou sur les Pavillons érigés dans le Parc jusqu'à l'achèvement complet de ce dernier.

Il est ici précisé que ladite société se réserve notamment le droit de faire de la publicité sur la toiture des Pavillons, à même cette toiture, à l'aide d'inscriptions, de panneaux ou de tous autres procédés, horizontalement face au ciel.

17. Concierge :

a) Nomination - Pouvoirs du syndic :

Pendant une période de deux années à compter de la date de nomination des premiers concierges, la « E.T.R.I.M.O » SA ou sa mandataire, en l'occurrence la « Gestions et Mandats » SA, aura seule autorité pour notamment diriger les concierges, leur donner des ordres, fixer leurs rémunérations, délimiter les tâches leur incomptant, les surveiller, les révoquer en désigner d'autres à leur place et cela de façon autonome, sans devoir en référer au conseil de copropriété ou à l'assemblée générale des copropriétaires, ni obtenir leur accord, étant

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

entendu que les premiers concierges seront eux-mêmes désignés par les seuls soins et sur la seule initiative de la société « E.T.R.I.M.O » ou de sa mandataire la société « Gestions et Mandats » (SA), à l'époque qu'elle décidera et pour une période de deux ans.

Passé ce délai de deux années ci-avant stipulé, les mêmes pouvoirs, en ce compris celui de nommer les concierges, seront exercés par le syndic, mais cette fois sous le contrôle du conseil de copropriété.

b) Service de location :

Pendant la même période de deux ans, à compter de la nomination des premiers concierges, la « E.T.R.I.M.O » SA ou sa mandataire la « Gestion et Mandats » SA pourra, dans les mêmes conditions qu'à l'article précédent, c'est-à-dire de façon autonome, donner aux concierges toutes instructions généralement quelconques, relatives à tout ce qui se rapporte à la location ou au service de location des appartements, des garages et des emplacements de parking couverts.

Dans l'hypothèse où les concierges auront apporté une contribution efficace à la location d'un appartement, d'un garage ou d'un emplacement de parking couvert, ladite société « E.T.R.I.M.O » ou sa mandataire pourra leur allouer des primes qui ne pourront en tout état de cause, dépasser dix pour cent de la valeur du premier loyer mensuel de l'appartement, du garage ou de l'emplacement de parking couvert intéressé. Toute infraction à cette règle pourra être considérée par la « Gestions et Mandats » SA comme faute grave et entraîner le renvoi immédiat des concierges.

c) Travaux des concierges :

Outre ce qui est dit précédemment et plus spécialement sous le littéra b), le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Ils devront notamment :

1. Tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, rampe d'accès, les parkings et les éléments se trouvant dans la zone de recul.
2. Evacuer les ordures ménagères.
3. Recevoir les paquets et commissions.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

4. Fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.
5. Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.
6. Faire les petites réparations d'entretien de l'ascenseur.
7. Surveiller les entrées et les sorties.
8. Et, en général, faire tout ce que la société « E.T.R.I.M.O » ou son mandataire et par la suite le syndic leur commande pour le service général des Pavillons.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si les concierges sont mariés, leurs conjoints ne peuvent exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

d) Logement des concierges :

Les concierges seront logés et chauffés dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté.

18. Service des eaux :

Pour autant que la commune de Seraing n'en décide autrement, l'abonnement au service des eaux est prévu comme suit :

- 1) Les abonnements au Service des Eaux, tant pour les parties privatives de la bâtie que pour les parties communes sont souscrits en commun par les propriétaires.
- 2) Le syndic souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement aux noms des copropriétaires.
- 3) Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic, sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au service des eaux.
- 4) Chaque année au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

- 5) Un seul compteur général de consommation d'eau est prévu, il sera en outre placé des décompteurs à chaque appartement.
- 6) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble, aux noms des futurs copropriétaires.

19. Droit de division :

La société « E.T.R.I.M.O » se réserve le droit de diviser un ou plusieurs étages ainsi que le rez-de-chaussée et les sous-sols des Pavillons autrement qu'il n'est prévu sur les plans annexés au présent acte. Elle pourra le faire moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il est toutefois entendu qu'il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau dans chaque Pavillon.

Lesdits plans sont donnés à titre de simples renseignements et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires, ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus ; plus spécialement la comparante se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotes-parts, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier la surface et la disposition des parties communes telles que les halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des lots privatifs ; ces modifications ne sont citées que comme exemple et la société pourra aux fins ci-dessus effectuer tous travaux voulus y compris aux parties communes. De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'excède pas deux et demi pour cent.

20. Dispositions relatives à la livraison et à l'agrément définitive des parties communes :

La livraison des parties communes aura lieu par la remise des clés au président du conseil de copropriété, à la date fixée par le vendeur et en tout état de cause avant la livraison des parties privatives aux différents copropriétaires.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Cette remise des clés sera constatée par un procès-verbal de livraison des parties communes, signé par le président du conseil de copropriété et par le vendeur à l'intervention du délégué de la « Groupe Urbanisme » SA.

Si, au moment de la livraison des parties communes, certains travaux ou réfections restaient à faire, le délégué de la « Groupe Urbanisme » SA aura comme mission de les consigner dans un procès-verbal qui sera annexé au procès-verbal de livraison sous la dénomination « Annexe au procès-verbal de livraison des parties communes ».

Cette annexe énumérera les travaux et réfections restant à faire et fixera le délai dans lequel ils seront effectués. A l'expiration du délai ci-dessus, la « Groupe Urbanisme » SA convoquera le président du conseil de copropriété et le délégué de la « E.T.R.I.M.O » SA, vendeur et procédera au récolement des parties communes, qu'il consignera dans un procès-verbal de récolement.

Si pour une raison quelconque, les entrepreneurs n'avaient pas exécuté en tout ou en partie les travaux et réfections indiqués à l'annexe au procès-verbal de livraison des parties communes, la « Groupe Urbanisme » SA est conventionnellement et irrévocablement habilitée à déterminer les travaux restant à faire et à en établir l'estimation.

Cette estimation fera l'objet d'un décompte dont le montant sera porté au débit des entrepreneurs défaillants et versé aux copropriétaires.

En cas d'absence ou refus de signer de l'une des parties convoquées, le délégué de la « Groupe Urbanisme » SA procédera seul au récolement des parties communes, en actant soit l'absence, soit le refus de signer et signifiera le procès-verbal de récolement aux parties par ministère d'huissier.

La signification du procès-verbal de récolement vaudra agréation définitive.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE RELATIF A CHACUN DES DEUX ASSOCIATIONS PARTIELLES

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

Conformément aux prescrits des articles 3.78 et suivants du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit et celle du quatre février deux mil vingt), il est établi, ainsi qu'il suit, le règlement de copropriété de l'immeuble réglant tout ce qui concerne : 1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ; 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.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi, lequel sera opposable aux tiers par la transcription hypothécaire.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

Il est, en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les copropriétaires sortants aux copropriétaires entrants.

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

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

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

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

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doit faire l'objet d'un acte authentique.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

CHAPITRE II : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 4 : Division de l'immeuble :

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la partie privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les parties privatives sont dénommées « appartements », « garages », « caves » et éventuellement « emplacements de parkings ».

Article 5 : Renonciation à accession :

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain renoncent purement et simplement au droit de superficie qu'ils possèdent en vertu de l'article 3.65 du Code civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux :

1. Aux parties privatives dont ils ont acquis la propriété entière et exclusive.
2. Aux quotes-parts indivises afférentes à ces mêmes parties privatives dans les parties communes de l'immeuble ou dans certaines d'entre elles.

Article 6 : Répartition des parties communes :

Comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement, les parties communes générales à l'ensemble des deux Pavillons en ce compris le terrain, sont divisées en deux mille/deux millièmes, tandis que les parties communes spéciales à chaque Pavillon sont divisées en mille/millièmes.

Article 7 : Modification dans la répartition des quotes-parts indivises :

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite des modifications ou des transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotes-parts, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale, prise à

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1^{er}, alinéa du Code civil.

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.

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.

Article 8 : Situation juridique des parties communes :

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

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotes-parts leur attribuées.

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

Article 9 : Destination des appartements :

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois, au moment de la vente par la société « E.T.R.I.M.O », être affectés par cette dernière société, à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même, être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble, s'ils sont spécialistes des maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur ou autres parties communes, l'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés ou à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute, fixera, par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

L'exploitation d'un commerce pourra être autorisée par le vendeur dans les lots privatifs du rez-de-chaussée, à la condition que les stipulations du règlement d'ordre intérieur ainsi que les conditions spéciales dans l'acte de base soient respectées.

Si, cependant, l'exploitation de ces commerces contrevenait aux obligations imposées par le règlement d'ordre intérieur, ladite autorisation pourra être retirée par l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de l'immeuble.

Les caves sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation et ne peuvent servir à l'usage d'atelier, etc.

Article 10 : Jouissance des parties privatives :

a) Principe :

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de ses lots privatifs 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 copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

b) Distribution intérieure des lots :

Il est interdit aux propriétaires de modifier la distribution intérieure de leurs lots privatifs, ceci risquant de provoquer des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients dans les parties communes et les lots des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs lots privatifs, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article 13 ci-dessous.

Article 11 : Réunion et division des parties privatives :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis de réunir ou diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble et de sorte qu'il y ait plus de quatre appartements par niveau et trois au rez-de-chaussée dans chaque Pavillon, comme il a été stipulé ci-avant.

Article 12 : Jouissance des parties communes :

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

Article 13 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge du propriétaire faisant exécuter les travaux s'il s'agit de travaux effectués pour son compte personnel et à charge de la copropriété s'il s'agit de travaux pour le compte de celle-ci. 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.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

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.

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

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

Article 15 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

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

Il en sera ainsi notamment des portes extérieures, des lots privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et de toutes autres parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Article 16 : Persiennes :

Les propriétaires pourront établir des persiennes du type intérieur mais elles doivent être du modèle agréé par l'assemblée générale.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Article 17 : Télévision :

Les propriétaires pourront établir des postes de radio, de télévision et des pick-up, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 18 : Associations des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège - Domicile :

1) L'association principale est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II** ». Elle a son siège dans l'immeuble à 4100 Seraing, rue Verte 166, 168.

Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro : **.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

2) L'association partielle est dénommée « **A.C.P. PARC LA VECQUEE PAVILLON 1
RUE VERTE 166** ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 4100 Seraing, rue Verte 166.

Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0850.157.290.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

3) L'association partielle est dénommée « **A.C.P. PARC VECQUEE PAVILLON 2 RUE
VERTE 168 SERAING** ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 4100 Seraing, rue Verte 168.

Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0850.160.755.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

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

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

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

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

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

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis au paragraphe a) de l'article 32 du présent règlement.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

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

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

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

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

4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

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

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE IV : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

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

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

A. Entretien et réparations :

Article 19 : Contributions :

Chacun des copropriétaires contribue, pour sa part telle que déterminée à l'acte de base, dans les parties communes, aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparations, aux frais d'administration des choses communes ainsi qu'à toutes les charges nées de besoins communs, sauf ce qui est dit aux présents statuts concernant les dépenses de chauffage et d'eau chaude.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes et des locaux du concierge, le salaire du concierge et les versements légaux de la sécurité sociale, les primes des assurances incombant à la collectivité et dont question ci-après, les frais d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, du concierge, du secrétaire, le loyer du bureau du syndic, les fournitures et frais de bureau du syndic, la correspondance, etc., les frais d'éclairage des parties communes, les consommations du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci.

Article 20 : Forfait :

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur.

Article 21 : Eau - Gaz - Electricité :

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 22 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Article 23 : 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 24 : 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 25 : Accès aux parties privatives :

Les copropriétaires doivent donner accès par leurs lots privatifs pour toutes réparations, entretien et nettoyage nécessaires et urgents des parties communes (PV 27/04/2017).

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur appartement à qui de droit : un mandataire habitant l'agglomération Liégeoise dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic et concierge de manière à pouvoir accéder dans l'appartement en cas de souci technique urgent (PV 19/11/2007).

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges :

Article 26 : Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des lots privatifs, les impôts seront réputés charges communes.

Article 27 : Responsabilité civile :

La responsabilité du fait de l'immeuble et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse des choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 28 : Augmentation des charges :

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

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

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

C. Recettes :

Article 29 : Recettes :

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Article 30 : Modification de la répartition des charges :

La répartition proportionnelle des charges ne peut être modifiée que moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

D. Cession d'un lot :

Article 31 : Cession d'un lot :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire :

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

c) Obligation à la dette :

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

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

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

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

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

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

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

d) Décomptes :

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

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

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

e) Arriérés de charges :

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

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

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

Article 32 : Comptabilité :

a) Fonds de roulement - Fonds de réserve :

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

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

2. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

b) Recouvrement des créances :

Au nom de l'association des copropriétaires, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les versements pour provisions doivent se faire régulièrement dans les quinze jours de l'envoi des demandes de paiement et non à terme échu, c'est-à-dire à dire à l'achèvement des trois mois. Les soldes débiteurs sont à verser au compte de la copropriété concernée (PV 04/12/2001).

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de six pour cent l'an, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut.

A défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme de l'assemblée générale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge l'autorisation de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 3.94 du Code civil, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

l’aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l’association des copropriétaires.

Le locataire ne pourra s’opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Tous les frais de recouvrement à l’amiable ou par voie de justice seront à charge des débiteurs (PV 28/11/1974).

c) Comptes de gestion de l’association des copropriétaires :

Les comptes de gestion contenant la situation financière des Pavillons, tenus par le syndic, sont présentés à l’approbation de l’assemblée générale annuelle.

Le syndic devra les communiquer aux copropriétaires.

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

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

CHAPITRE V : ASSURANCES - RECONSTRUCTIONS :

Article 33 : Assurances communes :

L’assurance tant des choses communes que des choses privatives, à l’exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l’incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l’électricité, le recours éventuel des tiers.

L’assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée.

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

Le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires ; à défaut de quoi, le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 34 : Surprime :

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie ou, plus généralement, pour toute autre raison personnelle à un des propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 35 : Exemplaires :

Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices d'assurances.

Article 36 : Franchise :

Lorsqu'un sinistre trouve sa cause dans une « partie commune » ou dans une installation réputée commune, le montant de la franchise appliquée par la compagnie d'assurances est pris en charge par la communauté. Pour tous les autres sinistres c'est-à-dire ceux qui sont localisés dans une partie privative et qui trouvent leur cause dans une installation réputée privative ou ont pour auteur une personne physique, la franchise est à supporter par la partie responsable et devra être versée par cette dernière à la partie sinistrée.

Cette clause a un effet rétroactif, c'est-à-dire que les personnes ayant eu à souffrir d'un sinistre trouvant sa cause dans une partie réputée commune seront complètement indemnisées, la franchise appliquée étant reprise en charges communes (PV 16/11/1993).

Article 37 : Encaissement des indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

tenu compte du droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

Article 38 : Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

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

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, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

b) Si le sinistre est total :

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, 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 légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut du règlement dans ce délai.

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

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

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 39 : Assurances supplémentaires :

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront, néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

B. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimaient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 40 : Assurance contre les accidents :

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur que la victime soit un habitant de l'immuable ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble, ainsi que contre les accidents pouvant survenir à la concierge et autres préposés

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

de la collectivité de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale, le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire, au sujet de ces assurances, toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le syndic ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans les proportions de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurances spéciales ou complémentaires.

Article 41 : Assurance locative :

Quand il y a location, le propriétaire doit inclure une clause expresse dans le bail, stipulant que le locataire doit contracter une assurance intégrale incendie-dégâts des eaux qui comprend :

- les risques locatifs ;
- la responsabilité locative ;
- le recours des voisins.

Le propriétaire doit s'assurer de cette souscription d'assurance en se faisant remettre une copie et ainsi que de son paiement.

En cas de sinistre, la police propriétaire et la police locataire ont un champ d'application distinct, bien que couvrant le même immeuble. Ces polices ne font donc pas double emploi.

Il est bien évident que propriétaires comme locataires peuvent contracter d'autres polices, sur les biens mobiliers, le vol, etc. (PV 14/10/1985).

Une copie des polices d'assurance doit être transmise au syndic ainsi que les preuves de paiement des primes annuelles (PV 23/04/2013).

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 42 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

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

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

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

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

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

c) Par un occupant :

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

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

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES :

Article 43 : Force obligatoire :

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

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

CHAPITRE VIII : LANGUE :

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP PARC DE LA VECQUEE - BLOC I - PAVILLONS I et II

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.