



Le 02/10/2023

ADAPTATION DES STATUTS

« RESIDENCE VENEZIA »

Située à 4020 Liège, Place Sylvain-Dupuis 1 - 2, N° d'entreprise : 0893.696.038

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTE JUIN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE, DU DIX-HUIT JUIN DEUX MIL DIX-HUIT ET DU 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 24 juin 2015 de Maître **Philippe LABE**, Notaire à Liège, transcrit au 1^{er} bureau de sécurité juridique de Liège, le 03 juillet 2015, référence : 35-T-03/07/2015-05065, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **VENEZIA** ».

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Qu'il est précisé à l'acte du 24 juin 2015 dont question ci-avant :

A COMPARU

L'association des copropriétaires de la « **RESIDENCE VENEZIA** », ayant son siège à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis, 1-2, numéro d'entreprise 0893.696.038, dont l'acte de base initial a été reçu par maître **Adolphe DETIENNE**, notaire à Liège, le vingt et un avril mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au premier bureau de sécurité juridique de Liège, le trente avril suivant, volume 1466, numéro 1.

Ici représentée par la Société Anonyme « **Groupe ADK SA** » en abrégé « ADK », ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fories, 2, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0417.254.111.

Société constituée par acte reçu par le notaire Jacques WAUTHIER, notaire à Liège, en date du seize mai mil neuf cent septante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge, du sept juin suivant, sous le numéro 1939-12.

Statuts modifiés aux termes :

- 1) d'un acte avenant devant maître Jacques WAUTHIER, prénommé, le dix-sept mars mil neuf cent septante-huit, publié aux annexes du Moniteur belge du cinq avril suivant, sous le numéro 1016-1 ;
- 2) d'un acte avenant devant maître Michel KLEINERMANN, notaire à Liège, le quatre avril mil neuf cent septante-neuf, publié par extraits aux annexes du Moniteur belge du huit mai suivant, sous le numéro 781-13 ;
- 3) d'un acte avenant devant maître Émile LABÉ, notaire à Liège, en date du trente décembre mil neuf cent quatre-vingt-deux, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-sept janvier mil neuf cent quatre-vingt-trois, sous le numéro 427-4 ;
- 4) d'un acte avenant devant maître Émile LABÉ, notaire à Liège, en date du onze décembre mil neuf cent quatre-vingt-six, publié aux annexes du Moniteur belge du huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept, sous le numéro 870108-380 ;

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

5) d'un acte avenu devant maître Philippe LABÉ, notaire soussigné, en date du vingt-quatre mars deux mil, publié aux annexes du Moniteur belge du six mai suivant, sous le numéro 20000506006 ;

Dont le siège social a été transféré par décision du quatorze mai deux mil deux, publiée aux annexes du Moniteur belge du vingt et un juin suivant, sous le numéro 20020621.439 ;

6) d'un acte avenu devant maître Philippe LABÉ, notaire soussigné, en date du vingt-huit février deux mil six, publié aux annexes du Moniteur belge le quatorze mars suivant, sous le numéro 0049278 et ;

7) d'un acte avenu devant maître Philippe LABÉ, notaire soussigné, en date du cinq août deux mil dix, publié aux annexes du Moniteur belge le trente août suivant, sous le numéro 0127770.

Ladite société nommée aux fonctions de syndic de la résidence par décision de l'assemblée générale des copropriétaires en date du dix-huit février deux mil quinze.

Ci-après dénommé « le comparant » ou « la comparante ».

Ici représentée par mademoiselle Gaëlle Marise Philippe HENRY, née à Liège, le vingt-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf (NN : 89.03.27-314.87), domiciliée à 4130-Esneux, rue Grandfosse, 35.

En vertu d'une procuration reçue par le notaire LABÉ, soussigné, le dix-sept décembre deux mil treize, dont une expédition restera ci-annexée.

Ledit syndic se porte en outre fort pour l'ensemble des copropriétaires, pour autant que de besoin.

L'ensemble des copropriétaires sont :

(1) La Société Privée à Responsabilité Limitée « IMMOBEMA », (RPM : 0881.604.294), ayant son siège social à 4053 Chaudfontaine (Embourg), allée de la Picherotte, 8, propriétaire de l'appartement commercial dit « MAGASIN NUMÉRO UN », situé au niveau du rez-de-chaussée, ainsi que les deux cent trente/dix millièmes (230/10.000èmes) des parties communes générales, et de l'appartement commercial dit « MAGASIN NUMÉRO DEUX »,

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

situé au niveau du rez-de-chaussée, ainsi que les cent quatre-vingt/dix millièmes (180/10.000èmes) des parties communes générales.

Actuellement cadastrés CO.REZ/1/ et CO.REZ/2/.

(2) a) Madame SPRUYTTE, Jeanne Anna Marie Joseph, née à Waregem, le vingt et un mai mil neuf cent dix-neuf (NN : 190521 180 12), veuve de monsieur Victor ROUIR, domiciliée à 4053 - Chaudfontaine, rue Joseph Bovy, 7.

b) Madame ROUIR, Martine Irène, née à Warneton, le quinze février mil neuf cent quarante-cinq (NN : 450215 278 37), domiciliée à 4053 - Embourg, rue de Grady, 50.

c) Madame ROUIR, Monique Olga Céline Marie, née à Liège, le vingt décembre mil neuf cent quarante-trois (NN : 431220 078 18), domiciliée à F-91190 - Gif-sur-Yvette (France), Allée de Chanteraine, 58.

d) Monsieur CHEZZI, Jean-François Victor Martin Cléante, né à Montegnée le cinq octobre mil neuf cent septante-cinq, (NN. 75.10.05-109.28), célibataire, domicilié à 6900 Marche-en-Famenne, Hollogne, rue des Tombes 12.

e) Monsieur CHEZZI, Thomas Albert Carlo, né à Saint-Nicolas le cinq février mil neuf cent septante-sept (NN : 77.02.05-081.42), domicilié à 4130 Esneux, rue de Liège 50.

f) Et madame CHEZZI, Caroline Fabienne Joséphine Edmée, née à Saint-Nicolas le onze décembre mil neuf cent septante-neuf (NN : 79.12.11-224.25), domiciliée à 5300 Andenne, chaussée de Ciney, 48.

Propriétaires de l'appartement commercial dit « MAGASIN NUMÉRO TROIS », situé au niveau du rez-de-chaussée, ainsi que les cent trente-sept/dix millièmes (137/10.000èmes) des parties communes générales.

(3) Monsieur PIETTE, Jean-François Alexis Christian André, né à Liège, le onze octobre mil neuf cent septante-neuf (NN. 79.10.11-091.47), célibataire, domicilié à 4020 Liège, Place Sylvain-Dupuis 1 bte 23.

Propriétaires de l'appartement commercial dit « MAGASIN NUMÉRO QUATRE », situé au niveau du rez-de-chaussée, ainsi que les cent trente et un/dix millièmes (131/10.000èmes) des

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

parties communes générales, et de l'appartement de type C, situé au deuxième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent trente-quatre/dix millièmes (234/10.000èmes) des parties communes générales.

(4) Monsieur HEUCHAMPS, Bernard Eugène Jules Marie Valentin, né à Etterbeek, le vingt-huit septembre mil neuf cent cinquante-cinq (NN : 550928 077 10), célibataire, domicilié à 4020 - Liège, place Sylvain Dupuis, 3/11, propriétaire de l'appartement, à usage de cabinet médical, de type C, situé au premier étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent dix-sept/dix millièmes (117/10.000èmes) des parties communes générales, et de l'appartement de type A.B. situé au premier étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les quatre cent vingt et un/dix millièmes (421/10.000èmes) des parties communes générales.

(5) Monsieur COPPOLA, Raffaele, sans profession, célibataire, né à Santa Maria Capua Vetere (Italie) le vingt et un juin mil neuf cent quatre-vingt, (NN. 80.06.21-379.34), domicilié à 4020 Liège, place Sylvain-Dupuis 1 bte 12, propriétaire de l'appartement de type D, situé au premier étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent septante-huit/dix millièmes (178/10.000èmes) des parties communes générales.

(6) Madame CLEMENS, Henriette, née à Glain, le vingt-sept avril mil neuf cent trente et un (NN : 310427 268 86), veuve de monsieur Jean ROBERT, domiciliée à 4020 - Liège, place Sylvain Dupuis, 1/11, propriétaire de l'appartement de type E, situé au premier étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent quarante/dix millièmes (240/10.000èmes) des parties communes générales.

(7) Monsieur VRANCKEN, Michel, né à Pousset, le quatre mai mil neuf cent cinquante, (NN : 500504 197 89), architecte d'intérieur, domicilié à F-60390 Berneuil-en-Bray, chemin du Haras, 9, propriétaire de l'appartement de type A, situé au deuxième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent huit/dix millièmes (208/10.000èmes) des parties communes générales.

(8) Madame ZWYNS, Josiane Alberte Jeanne, née à Ougrée, le vingt-cinq novembre mil neuf cent quarante-sept (NN : 471125 220 94), épouse séparée de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par maître Jacques WAHA, notaire à Herstal, le deux avril mil neuf cent septante de monsieur André DELFERRIERE, domiciliée à 4020 - Liège, Place Sylvain Dupuis, 3/0021.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Propriétaire de l'appartement de type B, situé au deuxième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000èmes) des parties communes générales.

(9) a) La société en nom collectif « PATRICK HABETS FINANCES SNC », (RPM : 0826.053.978), ayant son siège social à 4700 Eupen, Hookstrasse, 50, détenant l'usufruit.

b) Monsieur HABETS, Patrick Joseph André, né à Eupen, le treize octobre mil neuf cent cinquante-sept (NN : 57.10.13-029.72), et son épouse madame JACOBS, Sylvia Elvire Christine Carla, née à Saint-Vith, le vingt-neuf octobre mil neuf cent cinquante-trois (NN : 53.10.29-274.39), domiciliés ensemble à 4701 Eupen (Kettenis), Rothfeld, 34.

c) Et madame HABETS, Aurélie, née à Eupen le trente juillet mil neuf cent nonante et un (NN : 91.07.30-362.19), célibataire, domiciliée à 4701 Eupen (Kettenis), Rothfeld, 34, détenant ensemble la nue-propriété.

Propriétaires ensemble de l'appartement de type D, situé au deuxième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les nonante-quatre/dix millièmes (94/10.000èmes) des parties communes générales.

(10) Mademoiselle MISSAIR, Béatrice Marie Henriette Geneviève, née à Liège, le vingt-cinq octobre mil neuf cent quarante-sept (NN : 471025 070 43), domiciliée à 4020 - Liège, place Sylvain Dupuis, 1/21, propriétaire de l'appartement de type E, situé au deuxième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (185/10.000èmes) des parties communes générales.

11) Monsieur GEORGES, Olivier Pierre Jean, né à Liège, le dix-neuf mai mil neuf cent septante-neuf (NN : 79.05.19-029.28), domicilié à 4577 Modave (Vierset-Barse), rue Mont-Sainte-Aldegonde, 44, propriétaire de l'appartement de type A, situé au troisième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent huit/dix millièmes (208/10.000èmes) des parties communes générales.

12) Madame DUCQUEUR Liliane Emilie, née à Glain, le quatre janvier mil neuf cent quarante-quatre (NN : 44.01.04-008.27), domiciliée à 4530 Villers-Le-Bouillet, Ruelle Fond de Vaux 5.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Propriétaire de l'appartement de type B, situé au troisième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000èmes) des parties communes générales.

13) a) Madame LONGRÉE Édith Virginie Josée, née à Ampsin, le cinq août mil neuf cent quarante-cinq (NN : 450805 062 13), domiciliée à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis 1 bte 33.

b) Et madame MARTIN Nathalie Armand Jeanne, née à Huy, le vingt septembre mil neuf cent soixante-neuf (NN : 69.09.20-050.86), divorcée, domiciliée à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis 1 bte 83.

Propriétaires ensemble de l'appartement de type C, situé au troisième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent trente-quatre/dix millièmes (234/10.000èmes) des parties communes générales, et de l'appartement de type D, situé au troisième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les nonante-quatre/dix millièmes (94/10.000èmes) des parties communes générales.

14) Monsieur VANARDOIS, Jonathan Pascal Peter, né à Rocourt, le vingt-quatre novembre mil neuf cent septante-cinq (NN. 75.11.24-043.16) et son épouse, madame DESTEXHE, Pascale Marie Gilberte Huberte, née à Waremme, le treize mai mil neuf cent soixante-sept (NN : 67.05.13-366.07), domiciliés ensemble à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis, 1 bte 31.

Propriétaires de l'appartement de type E, situé au troisième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (185/10.000èmes) des parties communes générales.

15) Monsieur MATTHYS, Vincent Jérôme Victorine, né à Rocourt, le trois septembre mil neuf cent septante-six (NN : 760903 027 87), époux de madame Julie LALOUX, domicilié à 4432 - Alleur, rue François Mitterand 9. Propriétaire de l'appartement de type A, situé au quatrième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent huit/dix millièmes (208/10.000èmes) des parties communes générales.

16) Monsieur CORNET, Jacques Pol Gilbert Léon Ghislain, né à Liège, le vingt-six février mil neuf cent cinquante-neuf (NN : 590226 061 24) divorcé, non remarié, domicilié à 4020 - Liège, place Sylvain Dupuis, 1/043.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Propriétaire de :

(1) l'appartement de type B, situé au quatrième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000èmes) des parties communes générales ;

(2) l'appartement de type C réduit, situé au quatrième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent nonante-neuf/dix millièmes (199/10.000èmes) des parties communes générales ;

(3) et l'appartement de type D, situé au quatrième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les nonante-quatre/dix millièmes (94/10.000èmes) des parties communes générales.

(17) a) monsieur BASTIN, Léon Jean Arthur Henri, né à Tilleur, le vingt février mil neuf cent trente (NN : 300220 073 68) et son épouse ;

b) madame NOSSENT, Juliette Marie, née à Ans, le deux août mil neuf cent trente-trois (NN : 330802 054 53), domiciliés à 4020 - Liège, place Sylvain Dupuis, 1/41, mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage.

Propriétaires de l'appartement de type E agrandi, situé au quatrième étage et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (185/10.000èmes) des parties communes générales.

(18) Madame MASILLON, Christiane Arlette, née à Jemeppe-sur-Meuse, le quatre octobre mil neuf cent quarante-six (NN : 46.10.04-398.33), épouse de monsieur Natan LUBLINER, domiciliée à 97180 STE ANNE, Fond Vapeur Pr Carvigan 55 Douville France.

Propriétaire de l'appartement de type A, situé au cinquième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent huit/dix millièmes (208/10.000èmes) des parties communes générales.

19) Madame DELBROUCK, Nicole Jeanne Marie Jacqueline, née à Jemeppe-sur-Meuse, le trente janvier mil neuf cent quarante-quatre (NN : 440130 046 82), veuve de monsieur Marcel LEFEVRE, domiciliée à 4020 - Liège, Place Sylvain Dupuis, 3/51.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Propriétaire de l'appartement de type B, situé au cinquième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000èmes) des parties communes générales.

20) Madame DELBROUCK, Jacqueline Marie Louise Nicole, née à Hollogne-aux-Pierres, le quatorze octobre mil neuf cent quarante-cinq (NN : 45.10.14-054.56), veuve de monsieur Robert HEYLIGERS, domiciliée à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis 1 bte 53.

Propriétaire de l'appartement de type C, situé au cinquième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent trente-quatre/dix millièmes (234/10.000èmes).

21) Monsieur HOORNAERT, Jean-Claude Patrick, né à Etterbeek, le quinze novembre mil neuf cent soixante-six (NN : 661115 191 46), célibataire, domicilié à 4020 - Liège, place Sylvain Dupuis, 1/52.

Propriétaire de l'appartement de type D situé au cinquième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les nonante-quatre/dix millièmes (94/10.000èmes) des parties communes générales.

22) Madame HOUTAIN, Monique Denise Léonie, née à Liège, le six juin mil neuf cent vingt-neuf (NN : 290606 036 47), divorcée, non remariée, domiciliée à 4020 - Liège, Place Sylvain Dupuis, 1/51.

Propriétaire de l'appartement de type E, situé au cinquième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (185/10.000èmes) des parties communes générales.

23) Monsieur BEUKEN, Léon Ghislain Sophie Marie, né à Sint-Martens-Voeren, le vingt-cinq décembre mil neuf cent cinquante-six (NN : 56.12.25-213.06), divorcé, domicilié à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis 3 bte 62.

Propriétaire de l'appartement de type A, situé au sixième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent huit/dix millièmes (208/10.000èmes) des parties communes générales.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

24) Madame HARDY, Michèle Josette Marie Ghislaine, née à Rocourt, le vingt et un mars mil neuf cent cinquante-huit (NN : 580321 248 70), divorcée, domiciliée à 4030 - Grivegnée, rue des Oblats, 8.

Propriétaire de l'appartement de type B, situé au sixième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000èmes) des parties communes générales.

25) Madame BRAHAJ, Lirije, née à Gjakovë (Yougoslavie), le premier mai mil neuf cent septante, (NN. 70.05.01-462.43), de nationalité belge, épouse de monsieur Sejfullah DEKOVI, domiciliée à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis 1 bte 63.

Propriétaire de l'appartement de type C, situé au sixième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent trente-quatre/dix millièmes (234/10.000èmes).

26) Monsieur EVANS, Pierre André, né à Dartford (Royaume-Uni), le douze juillet mil neuf cent soixante-cinq (NN : 65.07.12-253.25), époux de monsieur Marco MARINI, de nationalité britannique, domicilié à 1030 Schaerbeek, rue Alexandre Markelbach, 140.

Propriétaire de l'appartement de type D situé au sixième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les nonante-quatre/dix millièmes (94/10.000èmes) des parties communes générales.

27) Madame VILTART, Catherine Geneviève, sans profession, née à Paris 16E (France), le cinq septembre mil neuf cent cinquante-six, (NN. 56.09.05-502.05), de nationalité française, épouse de monsieur Francis SERRANE, domiciliée à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans 128 b34.

Propriétaire de l'appartement de type E, situé au sixième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (185/10.000èmes) des parties communes générales.

28) a) monsieur CEUNEN, Victor Louis, né à Engis, le vingt-trois juin mil neuf cent trente et un (NN : 31.06.23-141.56) et son épouse, madame BERTRAND, Valérie Marie Josée Léa Octavie Julienne, née à Angleur, le vingt-deux février mil neuf cent trente et un (NN :

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

31.02.22-154.45), domiciliés ensemble à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis 3 bte 72, à concurrence de l'usufruit ;

b) et madame RENSON, Michèle Albert Renée Philomène, née à Liège, le vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante et un (NN : 51.12.24-082.62), divorcée, domiciliée à 4340 Awans, rue Nicolas Lenoir, 17, à concurrence de la nue-propriété.

Propriétaires de l'appartement de type A, situé au septième étage et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent huit/dix millièmes (208/10.000èmes) des parties communes générales.

29) Madame TRUSSART, Céline, née à Arlon, le seize novembre mil neuf cent nonante-deux (NN : 92.11.16-400.62), célibataire, domiciliée 41 route d'Arlon à 8706 Useldange (Luxembourg).

Propriétaire de l'appartement de type B, situé au septième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000èmes) des parties communes générales.

30) La succession de madame PIETTE Florence Brigitte Stéphanie, née à Chênée, le huit mars mil neuf cent septante-deux (NN : 72.03.08-134.92), décédée à Liège le dix-neuf août deux mille quatorze, ayant eu son dernier domicile à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis 1 bte 73.

Propriétaire de l'appartement de type C, situé au septième étage et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent trente-quatre/dix millièmes (234/10.000èmes).

31) Monsieur FASTRÉ, Pierre Jean René, né à Liège, le vingt-six juin mil neuf cent quarante-trois (NN : 43.06.26-061.07), divorcé, domicilié à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis 1 bte 72.

Propriétaire de l'appartement de type D, situé au septième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les nonante-quatre/dix millièmes (94/10.000èmes) des parties communes générales.

32) Monsieur MINY, Daniel, né à Liège, le vingt-cinq janvier mil neuf cent septante (NN : 70.01.25-205.37), célibataire, domicilié à 4020 - Liège, place Sylvain Dupuis 1 bte 71.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Propriétaire de l'appartement de type E, situé au septième étage et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (185/10.000èmes) des parties communes générales.

33) Monsieur DERNIER, Alain Maurice Adolphe, né à Liège, le trente octobre mil neuf cent quarante-sept (NN : 471030 053 07), divorcé, non remarié, domicilié à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis, 3/0082.

Propriétaire de l'appartement de type A, situé au huitième étage et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent huit/dix millièmes (208/10.000èmes) des parties communes générales.

34) a) monsieur RENETTE, Benoit Marie Iwan, célibataire, né à Liège, le douze juillet mil neuf cent quatre-vingt (NN : 80.07.12-123.82) ;

b) et madame SLÉGERS, Sandrine Séraphine Viviane, née à Saint-Nicolas, le quatre décembre mil neuf cent septante-neuf (NN : 79.12.04-250.15), célibataire.

Domiciliés ensemble à 4000 Liège, rue Schmerling, 46.

Propriétaires de l'appartement de type B, situé au huitième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000èmes) des parties communes générales.

35) Madame MARTIN Nathalie, domiciliée à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis 1 bte 83, plus amplement qualifiée sub 13), propriétaire de l'appartement de type C, situé au huitième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent trente-quatre/dix millièmes (234/10.000èmes).

36) Monsieur FERON, Pascal Guy Daniel Anne, né à Rocourt, le vingt-neuf octobre mil neuf cent soixante-trois (NN : 63.10.29-221.11), célibataire, domicilié à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis, 1 bte 82.

Propriétaire de l'appartement de type D, situé au huitième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les nonante-quatre/dix millièmes (94/10.000èmes) des parties communes générales.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

37) a) monsieur TRAN, Huu Duc, né à Liège, le douze janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit (NN : 88.01.12-063.74), célibataire, domicilié à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis 1 bte 81 ;

b) et madame DEFOUR, Thi Cam Thu, née à Nha Trang (République socialiste du Vietnam), le deux novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit (NN : 88.51.02-066.42), de nationalité française, domiciliée à 69350 La Mulatière (France), chemin du Petit Roulé, 7.

Propriétaires de l'appartement de type E, situé au huitième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (185/10.000èmes) des parties communes générales.

38) Monsieur DEBATISSE Damien Nathan, né à Liège, le huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf (NN : 89.01.08-273.05), célibataire, domicilié à 4020 Liège, place Sylvain Dupuis, 3 bte 92, propriétaire de l'appartement de type A, situé au neuvième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent huit/dix millièmes (208/10.000èmes) des parties communes générales.

39) Mademoiselle HAIKAL, Julie, née à Verviers, le quatorze novembre mil neuf cent nonante (NN : 901114 414 66), célibataire, domiciliée à 4020 - Liège, quai de Longdoz, 68.

Propriétaire de l'appartement de type B, situé au neuvième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000èmes) des parties communes générales.

40) La succession de monsieur MATHYS Albert Mathieu Gabriel, né à Grivegnée, le vingt-sept mars mil neuf cent quarante et un (NN : 410327 103 66), divorcé, domicilié à 4020 - Liège, place Sylvain Dupuis, 1/93.

Propriétaire de l'appartement de type C situé au neuvième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent trente-quatre/dix millièmes (234/10.000èmes).

41) Madame LALLEMAND Dominique-Marie, née à Hermalle-sous-Argenteau, le dix-sept avril mil neuf cent soixante-sept (NN : 67.04.17-304.39), divorcée, domiciliée à 4672 Blegny (Saint-Remy), rue Bois de Leval 65.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Propriétaire de l'appartement de type D, situé au neuvième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les nonante-quatre/dix millièmes (94/10.000èmes) des parties communes générales.

42) Monsieur JADIN, Lucien Aimé Catherine Ghislain, né à Chênée, le cinq août mil neuf cent vingt-huit (NN : 280805 367 30), et son épouse, madame VALERA PEREZ, Maria del Carmen, née à Puente deume (Espagne), le onze avril mil neuf cent vingt-sept (NN : 270411 270 92), domiciliés à 4030 - Liège-Grivegnée, Voie Mélotte, 15, époux mariés sous le régime légal, à défaut de contrat de mariage.

Propriétaires de l'appartement de type E situé au neuvième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (185/10.000èmes) des parties communes générales.

43) Madame DUFRÈNE, Geneviève Marie, née à Dohan, le treize juillet mil neuf cent trente-quatre (NN : 34.07.13-176.03), veuve, non remariée, domiciliée à 4000 Liège, avenue de l'Observatoire, 217 bte 24.

Propriétaire de l'appartement de type A, situé au dixième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent huit/dix millièmes (208/10.000èmes) des parties communes générales.

44) a) monsieur LAMALLE, Armand Jules Ghislain, né à Vissoil, le trente et un décembre mil neuf cent trente-trois (NN : 331231 243 89), et son épouse, madame MEYERS, Jacqueline Suzanne Lucienne, née à Liège, le seize janvier mil neuf cent quarante-quatre (NN : 440116 166 91), domiciliés à 4031 - Liège-Angleur, route du Condroz, 448, à concurrence de l'usufruit ;

b) monsieur MELEN-LAMALLE, Pierre Raymond Michel, né à Rocourt, le trente et un octobre mil neuf cent soixante-huit (NN : 68.10.31-177.03) et son épouse, madame ORBAN, Corine Andrée Cathérine Ghislaine, née à Rocourt, le vingt-six janvier mil neuf cent soixante-huit (NN : 68.01.26-320.44), domiciliés ensemble à 4550 Nandrin, Tige Paquette 33, ensemble à concurrence de moitié en nue-propriété ;

c) et madame MELEN-LAMALLE, Laurence Betty Marie-José, née à Rocourt, le vingt-quatre décembre mil neuf cent soixante-neuf (NN. 69.12.24-188.43), domiciliée à 4130

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Esneux, rue Général Latour 1 C et monsieur DOHET, Alain Jean Tony, né à Liège, le vingt et un février mil neuf cent soixante-quatre (NN : 64.02.21-267.73), domicilié à 4920 Aywaille, rue de Lorcé, 14, ensemble à concurrence de moitié en nue-propriété.

Propriétaires de l'appartement de type B, situé au dixième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000èmes) des parties communes générales.

45) Madame ZIADE Leïla, née à Liège, le onze octobre mil neuf cent septante-cinq (NN : 75.10.11-080.71), épouse de monsieur Souheil EL ASSAAD, domiciliée à 4121 Neupré (Neuville-en-Condroz), Enclos aux Epines 10.

Propriétaire de l'appartement de type C, situé au dixième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les deux cent trente-quatre/dix millièmes (234/10.000èmes).

46) Monsieur GAUTHIER, Georges Edmond Bertin Ghislain, né à Villers-aux-Tours, le sept décembre mil neuf cent trente-deux (NN : 321207 069 89) et son épouse madame TERNISIEN, Gilette Olive Paulette, née à Embreville, le deux juin mil neuf cent trente-quatre (NN : 340602 060 54), domiciliés à 4020 - Liège, place Sylvain Dupuis, 1/101.

Propriétaires de l'appartement de type D, situé au dixième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les nonante-quatre/dix millièmes (94/10.000èmes) des parties communes générales et de l'appartement de type E, situé au dixième étage, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (185/10.000èmes) des parties communes générales.

47) Monsieur VIELVOYE, Jean Luc Raymond Marcel Ghislain, né à Liège, le trente et un janvier mil neuf cent soixante-neuf (NN : 69.01.31-255.77), célibataire, domicilié à 4130 Esneux, chemin des Houx, 23.

Propriétaire de l'appartement au-dessus du dernier étage, étant l'ancienne conciergerie, et la cave y afférente en sous-sol, ainsi que les cent quarante/dix millièmes (140/10.000èmes) des parties communes générales.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

TITRE I : ACTE DE BASE

STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : NOTIONS GENERALES :

1. Statuts :

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

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

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

a) Acte de base :

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

b) Règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété comprend :

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

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

2. Règlement d'ordre intérieur :

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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

Ce règlement est établi par acte sous signature privée. Il 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 des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
- 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 renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3) la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

EXPOSE PREALABLE :

La comparante, *qualitate qua*, nous déclare que :

- 1) Le vingt et un avril mil neuf cent soixante-quatre, maître Adolphe DETIENNE, notaire ayant résidé à Liège, a reçu l'acte de base de la résidence « **VENEZIA** ». Ledit acte a été transcrit au premier bureau de sécurité juridique de Liège, le trente avril suivant, volume 1466, numéro 1.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Cet acte crée les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Il est constitué de l'acte de base proprement dit comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que de la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

2) Par suite de cet acte de base, le bien décrit ci-après a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

Ville de Liège - 16^{ème} division - Liège :

Un immeuble à appartements multiples, dénommé « **RESIDENCE VENEZIA** », sis place Sylvain Dupuis, numéros 1/2 cadastré ou l'ayant été section D, numéro 619/W2, pour une superficie de cinq cent treize mètres carrés (513 m²).

3) L'acte de base a été modifié par acte reçu par maître Jacques WAUTHIER, notaire à Liège, en date du trois juin mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au premier bureau de sécurité juridique de Liège, le dix-huit juin suivant, volume 1607, numéro 10, et ensuite par acte reçu par maître Philippe LABÉ, notaire soussigné, le seize juin deux mil cinq, portant privatisation des anciens locaux de la conciergerie, transcrit au premier bureau de sécurité juridique de Liège, le premier juillet suivant, dépôt 05547.

4) Aux termes de l'assemblée générale tenue le vingt-trois février deux mil douze, dont le procès-verbal original auquel est annexée la liste de présences, il a été décidé de mettre l'acte de base de la résidence « **VENEZIA** » en conformité avec les lois sur la copropriété, à savoir les lois du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze.

5) Aux termes de ladite assemblée générale, il a été décidé de requérir le notaire soussigné de dresser cet acte modificatif et de confier au syndic, la mission de comparaître à cet acte modificatif.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

6) Le comparant a décidé de modifier les statuts comme repris ci-dessous.

Le projet du présent acte a été soumis à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le dix-huit février deux mil quinze. Un extrait du procès-verbal de cette assemblée reste ci-annexé, duquel il ressort que les décisions ont été prises conformément à la loi.

7) Il convient de se référer à l'acte de base initial du vingt et un avril mil neuf cent soixante-quatre et ses annexes, ainsi qu'aux actes de base modificatifs des trois juin mil neuf cent soixante-cinq et seize juin deux mil cinq, pour ce qui concerne l'origine de propriété, la description des lots privatifs et des parties communes, les quotes-parts indivises rattachées à chaque lot privatif et les servitudes, etc., dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

Cet exposé fait, le comparant, *qualitate qua*, nous a requis d'acter en la forme authentique ce qui suit, qui formera avec les actes des vingt et un avril mil neuf cent soixante-quatre, trois juin mil neuf cent soixante-cinq et seize juin deux mil cinq et le règlement de copropriété ainsi que le règlement d'ordre intérieur les statuts de l'immeuble.

ACTE DE BASE MODIFICATIF :

La comparante déclare modifier l'acte de base de la résidence « **VENEZIA** » en le refondant et le coordonnant comme suit :

Dans les limites de ce qui est précisé ci-avant les dispositions suivantes annulent et remplacent celles figurant dans l'acte de base initial du vingt et un avril mil neuf cent soixante-quatre, ainsi qu'aux actes de base modificatifs des trois juin mil neuf cent soixante-cinq et seize juin deux mil cinq.

CHAPITRE I : DESCRIPTION DES BIENS :

Les biens ci-après décrits ont été placés sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée par suite de l'acte de base reçu par maître Adolphe DETIENNE, notaire ayant résidé à Liège, le vingt et un avril mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au premier bureau de sécurité juridique de Liège, le trente avril suivant, volume 1466, numéro 1.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

DESIGNATION DES BIENS :

Ville de Liège - 16^{ème} division - Liège :

Un immeuble à appartements multiples, dénommé « **RESIDENCE VENEZIA** », sis place Sylvain Dupuis, numéros 1/2 cadastré ou l'ayant été section D, numéro 619/W2, pour une superficie de cinq cent treize mètres carrés (513 m²).

CHAPITRE II : MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :

Les biens en cause ont été placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, la loi du deux juin deux mil dix et par la loi du quinze mai deux mil douze, la loi du dix-huit juin deux mil dix-huit et celle du quatre février deux mil vingt, formant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

A ainsi été opérée la division juridique de la propriété de sorte que le bien est divisé sur base des plans et procès-verbal qui sont restés annexés à l'acte de base initial en parties privatives et en parties communes qui sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier.

Les parties communes sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier. Elles sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes) indivis et rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, conformément à l'article 3.79 du Code civil.

Les parties privatives sont constituées de caves et d'appartements.

Elles constituent chacune un lot privatif qui est la propriété exclusive de chaque propriétaire.

Par l'effet de cette déclaration, il existe des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot privatif proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales et parties communes spéciales en état de copropriété et indivision forcée.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

En conséquence, chaque lot privatif forme une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou le fait de grever de la partie privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires ou occupants d'un lot privatif, tant pour eux-mêmes que pour les copropriétaires entrants, ayants droit à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale conformément à l'article 3.93 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, doivent mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux propriétaires, occupants ou ayants droit.

CHAPITRE III : ANNEXES :

Le comparant nous a ensuite remis pour être déposé au rang de nos minutes, les procès-verbaux des vingt-trois février deux mil douze et dix-huit février deux mil quinze dont question ci-dessus, lesquels documents font partie des statuts de l'ensemble immobilier.

À ces statuts viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « *ne varietur* » par le comparant, et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrit.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

CHAPITRE IV : COMPOSITION DE LA RESIDENCE, PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES :

A. Composition de la résidence :

I. Description générale :

La description des parties privatives est basée sur les plans qui sont restés annexés à l'acte de base initial du vingt et un avril mil neuf cent soixante-quatre, dont question ci-dessus.

La résidence consiste en un ensemble immobilier, édifié sur le terrain prédécrit, comprenant :

1. Des parties privatives, étant :

- a) Un niveau en sous-sol, comprenant des caves privatives.
- b) Un rez-de-chaussée, comprenant quatre appartements commerciaux pouvant être affectés à des bureaux ou à l'exercice de professions libérales.
- c) Un premier étage, comprenant un grand appartement type AB ; un appartement type C à usage d'habitation, avec entrée et cage d'escaliers privées et deux appartements résidentiels type D et E pouvant toutefois être affectés à des bureaux ou à l'exercice de professions libérales.
- d) Neuf étages, étages deux à dix, identiques, comprenant cinq appartements résidentiels, types A, B, C, D et E.
- e) Au-dessus du dixième étage : les lots privatifs (anciennement à usage de conciergerie).

2. Des parties communes générales à la résidence.

II. Description des parties communes :

Sont parties communes à l'ensemble de l'immeuble :

- 1) Les ouvrages exécutés sur le terrain tels que : les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, de pignons et de refend, les toitures, le porche donnant accès aux propriétés sises dans le fond de la résidence et appartenant à des tiers, les halls d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et aux cages d'ascenseurs, lesdites cages, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau,

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

d'électricité et de gaz, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des W.C., les gaines de cheminées, les gaines à ordures, le local vide-poubelles, les cages d'aération et tous les locaux d'usage général, l'antenne collective de radio et de télévision avec les amplificateurs et câbles de descente, s'il en est placé.

2) Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas propriété de l'administration productrice ; les locaux aux compteurs.

3) Les locaux du chauffage central avec leurs installations, les ascenseurs, leurs machineries et leurs cages.

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

En cas de doute, l'interprétation se fera en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires.

III. Description des parties privatives :

Les appartements et les caves destinés à dépendre des appartements dont se compose la résidence « **VENEZIA** » constituent des propriétés privatives distinctes.

Chaque partie privative comprend les parties constitutives de cette partie à l'exclusion des parties communes et notamment :

- Les planchers, parquets et revêtements, les portes, toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations intérieures, sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires, penderies, les plafonnages des plafonds avec leur décoration, les cloisons intérieures, les portes intérieures, les parties vitrées des fenêtres intérieures et des chambres, les portes d'entrée, les cours privatives, là où il en existe, et en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des parties privatives et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

La cave destinée à chacun des appartements des étages est une partie privative. L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis sans qu'il en résulte un changement

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

dans les quotes-parts afférentes à l'appartement affecté par ces aliénations ou échanges dans les parties communes de l'ensemble de l'immeuble.

La résidence « VENEZIA » comprend :

1) En sous-sol :

a) Des parties communes, définies aux plans et au présent acte de base et notamment :

Les accès et dégagements, les deux cages d'escaliers et les deux cages d'ascenseurs, les locaux des vide poubelles, le local aux compteurs à eaux et à gaz, le local aux compteurs électriques, le local de la cabine à haute tension, le local des installations du chauffage, le local aux tanks à combustible.

b) Des parties privatives, étant cinquante caves privatives destinées à dépendre des appartements des étages, outre la cave dénommée « Conciergerie ».

Ces caves portent l'indication de l'appartement dont elles dépendent respectivement et l'étage où est situé ledit appartement.

2) Au rez-de-chaussée :

a) Des parties communes, définies aux plans et au présent acte de base et notamment :

L'entrée, le hall d'accès et les cages d'escaliers et de l'ascenseur ainsi que le local aux voitures d'enfants, desservant les appartements type A et type B des étages, l'entrée, le hall d'accès et les cages d'escaliers et de l'ascenseur ainsi que le local aux voitures d'enfants desservant les appartements types C, D et E des étages.

b) Des parties privatives, étant quatre appartements commerciaux ayant chacun leur entrée particulière, figurant au plan du rez-de-chaussée annexé à l'acte de base, sous mention MAGASIN UN à QUATRE.

- L'appartement « MAGASIN numéro UN », situé à l'extrême gauche face à l'immeuble, d'une superficie approximative, cour privative comprise, de cent vingt mètres carrés vingt décimètres carrés, comportant : local en façade, dégagement, lavatory, chambre de séjour et local réserve donnant sur la cour privative de cet appartement ainsi que ladite cour privative.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

- **L'appartement « MAGASIN numéro DEUX »**, situé au centre gauche face à l'immeuble, d'une superficie approximative, cour privative comprise de nonante-six mètres carrés vingt décimètres carrés, comportant : local en façade, dégagement, débarras, lavatory, chambre de séjour donnant sur la cour privative de cet appartement ainsi que ladite cour privative.

- **L'appartement « MAGASIN numéro TROIS »**, situé au centre droit face à l'immeuble, d'une superficie approximative, cour privative comprise de septante et un mètres carrés soixante-sept décimètres carrés, comportant : local en façade, dégagement, débarras, lavatory et chambre de séjour donnant sur la cour privative de cet appartement ainsi que cette cour privative.

- **L'appartement « MAGASIN numéro QUATRE »**, situé à l'extrême droite face à l'immeuble, d'une superficie approximative, cour privative comprise de soixante-sept mètres carrés cinquante-neuf décimètres carrés, comportant : local en façade, dégagement, vestiaire, lavatory et chambre de séjour donnant sur la cour privative de cet appartement ainsi que ladite cour privative.

2) Au premier étage :

a) Des parties communes, définies aux plans et au présent acte de base et notamment :

Les paliers d'accès, les cages d'escaliers et les cages d'ascenseurs.

b) Des parties privatives, étant :

- **Un grand appartement résidentiel**, situé côté gauche face à l'immeuble, d'une contenance approximative de cent septante-sept mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés, comprenant : hall d'entrée, dégagements, living en façade place Sylvain Dupuis, cuisine donnant sur façade postérieure, quatre chambres à coucher donnant également sur façade postérieure avec terrasse, deux salles de bain et deux lavatories ; en sous-sol, une cave formée de la réunion des caves 1A et 1B.

- **Un appartement à usage d'habitation**, disposant d'une entrée particulière, place Sylvain Dupuis avec cage d'escaliers particulière menant au premier étage. Cet appartement d'une contenance approximative de cinquante-trois mètres carrés trente-deux décimètres carrés,

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

comprend : entrée place Sylvain Dupuis, cage d'escaliers, dégagements, salle d'attente, cabinet de consultation, local pour la scopie et débarras ; en sous-sol, la cave 1C.

Cet appartement est relié à l'appartement décrit ci-avant.

- **Un appartement situé centre droit, type D**, face à l'immeuble, d'une contenance approximative de septante-huit mètres carrés quarante-trois décimètres carrés, comprenant : hall d'entrée, dégagement, débarras, living et une chambre donnant sur façade principale, cuisine, lavatory et salle de bain ; en sous-sol, la cave 1D.

- **Un appartement situé à droite face à l'immeuble, type E**, d'une contenance approximative de cent neuf mètres carrés soixante-huit décimètres carrés, comprenant : hall d'entrée, dégagements, débarras, lavatory, living et cuisine donnant place Sylvain Dupuis, salle de bain et deux chambres à coucher avec terrasse donnant sur façade postérieure ; en sous-sol, la cave 1E.

3) Aux étages supérieurs :

À chacun de ces étages, tous identiques, et dont le syndic confirme aux présentes que le nombre est de neuf :

a) Des parties communes, définies aux plans et au présent acte de base et notamment :

Les paliers d'accès, les cages d'escaliers et les cages d'ascenseurs.

b) Des parties privatives, étant cinq appartements résidentiels, type A à F inclus :

- **L'appartement type A**, sis à l'extrême gauche, face à l'immeuble, d'une contenance approximative de nonante-cinq mètres carrés nonante-sept décimètres carrés, comprenant : hall d'entrée, dégagements, living et cuisine donnant sur la place Sylvain Dupuis, lavatory, salle de bain, débarras et deux chambres donnant sur façade postérieure ; en sous-sol, une cave A.

- **L'appartement type B**, sis au centre gauche face à l'immeuble, d'une contenance approximative de quatre-vingt-six mètres carrés quarante-huit décimètres carrés comporte les mêmes locaux que l'appartement type A et en sous-sol, une cave B.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

- **L'appartement type C**, sis au centre face à l'immeuble, d'une contenance approximative de cent cinq mètres carrés soixante-huit décimètres carrés, comprenant : hall d'entrée, dégagements, living et cuisine donnant place Sylvain Dupuis, lavatory, salle de bain, débarras et trois chambres donnant sur façade postérieure ; en sous-sol, une cave C.

- **L'appartement type D, dit « APPARTEMENT STUDIO »**, sis au centre droit face à l'immeuble, d'une contenance approximative de quarante et un mètres carrés trente-trois décimètres carrés, comportant : dégagement d'entrée, studio et cuisine donnant place Sylvain Dupuis, lavatory et salle de bain ; en sous-sol, une cave D.

- **L'appartement type E**, sis à l'extrême droite face à l'immeuble, d'une contenance approximative de quatre-vingt-cinq mètres carrés septante-cinq décimètres carrés, comprenant : hall d'entrée, dégagements, living et cuisine donnant place Sylvain Dupuis, lavatory, débarras, salle de bain et une chambre donnant sur façade postérieure ; en sous-sol, une cave E.

4) Au-dessus du dernier étage :

a) Des parties communes, définies aux plans et au présent acte de base et notamment :

Les cages d'escaliers donnant accès à ces locaux et aux salles de machines des ascenseurs, les cheminées et gaines d'aération.

b) Des parties privatives, étant les anciens locaux à usage de conciergerie avec, en sous-sol, la cave « Conciergerie ».

Remarques :

L'acte de base initial stipule notamment ce qui suit :

« (...) »

VARIANTE : Les appartements des étages deux et suivants, type C et E peuvent être modifiés par voie d'adjonction à l'appartement type E d'une seconde chambre provenant de l'appartement C, lequel ne comportera plus que deux chambres.

(...) ».

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX APPARTEMENTS DU REZ-DE-CHAUSSEE :

1. Les appartements du rez-de-chaussée, pour autant qu'ils soient contigus pourront être réunis pour former un appartement unique.

2. Les propriétaires des appartements du rez-de-chaussée pourront les affecter à des bureaux ou à l'exercice de professions libérales et modifier par voie de conséquence la disposition des vitrines et portes vitrées actuellement prévues, suivant plan et directives de l'architecte de l'immeuble et, bien entendu, à leurs frais exclusifs.

La modification des vitrines et portes d'entrée de ces locaux devra toutefois être approuvée par l'assemblée générale et par un architecte désigné par ladite assemblée.

3. Les appartements du rez-de-chaussée s'ils sont affectés à des fins commerciales, sont destinés à des commerces de luxe.

En vue de maintenir ce caractère aux magasins à établir, il est stipulé que sont prohibés dès à présent et définitivement, tous commerces quelconques, susceptibles de provoquer des bruits qui pourraient troubler la tranquillité des autres copropriétaires, de répandre des odeurs désagréables ou qui seraient incompatibles avec le caractère de bonne tenue et bel aspect réservés aux appartements du rez-de-chaussée.

L'assemblée générale, pourra toujours, moyennant une décision des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, proscrire l'exercice de commerce qu'elle estimerait nuire à ce caractère. A cette fin, le genre de commerce à exercer dans les parties privatives du rez-de-chaussée sera soumis à approbation préalable de l'assemblée générale.

STIPULATIONS SPECIALES :

A. REUNION ET DIVISION D'APPARTEMENTS :

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.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Ces réunions se feront sur avis favorable d'un architecte, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotes-parts de copropriété générale et spéciale affectées aux lots modifiés sera effectué sur rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

B. REUNION DE PARTIES COMMUNES :

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

B. Tableau des quotes-parts :

En vue de la réalisation en parties privatives distinctes des appartements et caves constitutifs de la résidence « VENEZIA », les comparants à l'acte de base ont déclaré gérer la division de l'immeuble en parties communes et en parties privatives comme stipulé ci-avant.

Chaque partie privative comporte en propriété exclusive les locaux qui le constituent et en copropriété et indivision forcée et permanente sur certain nombre de quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Sauf les exceptions pouvant résulter des statuts de la résidence, la détermination de la quote-part dans les parties communes afférentes à chacun des lots entraîne la fixation des droits, avantages et obligations profitant ou incombant aux lots privatifs, ainsi que le droit de vote aux assemblées des copropriétaires.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Les parties communes à l'immeuble d'habitation sont divisées en dix mille/dix millièmes. Les quotes-parts de ces parties communes comprenant le terrain qui a servi d'assiette au bâtiment ont été déterminées, comme suit :

L'appartement commercial UN du rez-de-chaussée : deux cent trente/dix millièmes :

230/10.000èmes

L'appartement commercial DEUX du rez-de-chaussée : cent quatre-vingts/dix millièmes :

180/10.000èmes

L'appartement commercial TROIS du rez-de-chaussée : cent trente-sept/dix millièmes :

137/10.000èmes

L'appartement commercial QUATRE du rez-de-chaussée : cent trente et un/dix millièmes :

131/10.000èmes

L'appartement AB du premier étage : quatre cent vingt et un/dix millièmes : **421/10.000èmes**

Appartement C au premier étage : cent dix-sept/dix millièmes : **117/10.000èmes**

Appartement D du premier étage : cent septante-huit/dix millièmes : **178/10.000èmes**

Appartement E du premier étage : deux cent quarante/dix millièmes : **240/10.000èmes**

Chaque appartement type A des étages deux à dix : deux cent huit/dix millièmes, soit ensemble : mille huit cent septante-deux/dix millièmes : **1.872/10.000èmes**

Chaque appartement type B des étages deux à dix : cent nonante-trois/dix millièmes, soit ensemble : mille sept cent trente-sept/dix millièmes : **1.737/10.000èmes**

Chaque appartement type C des étages deux à dix (à l'exception du quatrième étage) : deux cent trente-quatre/dix millièmes, soit ensemble : mille huit cent septante-deux/dix millièmes :

1.872/10.000èmes

Chaque appartement type D des étages deux à dix : nonante-quatre/dix millièmes, soit ensemble : huit cent quarante-six/dix millièmes : **846/10.000èmes**

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Chaque appartement type E des étages deux à dix (à l'exception du quatrième étage) : cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes, soit ensemble mille quatre cent quatre-vingts/dix millièmes :

1.480/10.000èmes

L'appartement type E agrandi et doté de deux chambres sur façade postérieure au quatrième étage : deux cent vingt/dix millièmes :

220/10.000èmes

Appartement type C réduit, ne disposant plus que de deux chambres sur façade postérieure au quatrième étage : cent nonante-neuf/dix millièmes :

199/10.000èmes

L'appartement en toiture, au-dessus du dernier étage, étant l'ancienne conciergerie : cent quarante/dix millièmes :

140/10.000èmes

TOTAL : dix mille quotes-parts :

10.000/10.000èmes

C. Servitudes :

I. Servitudes du propriétaire consacrées par l'article 3.119 du Code civil :

La construction du complexe peut amener l'existence d'un état constitutif de servitudes entre les divers fonds privatifs qui le composent et entre les fonds privatifs et communs. Ces servitudes ont pris naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou leur destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil. Chacun des propriétaires des lots privatifs dans le complexe faisant l'objet du présent acte sera tenu de les respecter. Il en est notamment ainsi :

a) des vues ou surplombs qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;

b) des descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts, etc. ;

c) du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau-gaz éventuel, électricité, téléphone, antenne, etc.), leur libre usage ne peut être en rien entravé ; les propriétaires devront se prêter aux travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement de ces canalisations et conduits, laissant le libre accès par leur partie privative ;

d) de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou l'usage des lieux.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

II. Servitudes conventionnelles :

L'acte de base initial stipule notamment ce qui suit :

« (...) À titre de servitude constituée par l'acte de base, grevant la résidence « **VENEZIA** » au profit du groupe de garages appartenant aux consorts VAN ZUYLEN, comparante de deuxième part, édifié sur terrain de fond et de la propriété leur appartenant sise 26, quai Van Beneden à Liège, il est stipulé que l'accès à ces groupes de garages et propriété se fera par un porche d'accès situé à l'extrême droite de la RESIDENCE dont il fait partie à l'endroit indiqué au plan, porche au-dessous et au-dessus duquel s'étendent les constructions de la Résidence « **VENEZIA** ».

L'entretien courant de même que la réparation des murs latéraux, de l'assise et de la voûte de ce porche seront à charge des propriétaires des fonds dominant.

(...) ».

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

Section I : Parties communes :

Article 1 : Principe :

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

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

Article 2 : Situation juridique des parties communes :

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privatif grèvent de plein droit les fractions de parties communes qui en dépendent.

Article 3 : Modifications aux parties communes :

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

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.

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

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

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires,

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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

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

Article 5 : Usage des parties communes :

Les propriétaires des lots privés prédécrits peuvent user et jouir des parties communes générales à l'exclusion de tous autres, à charge d'en respecter la destination actuelle, de se comporter d'une manière prudente et raisonnable, d'en assurer l'entretien, de supporter les frais généralement quelconques afférents à ces usages et jouissance et de respecter le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur y relatifs.

Lorsqu'une partie commune est affectée indivisément à l'usage exclusif de plusieurs lots privés, la répartition entre eux de cet usage sera déterminée de commun accord entre eux ou, à défaut, par le règlement d'ordre intérieur.

Article 6 : Parties communes à usage privatif :

Lorsqu'une partie commune est à usage exclusif d'un lot privatif, les frais d'entretien incombent exclusivement au propriétaire du lot privatif.

Section II : Parties privatives :

Article 7 : Principe :

En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachées à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Ils ne peuvent, en tout cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble. Sous cette réserve, ils peuvent modifier comme bon leur semble, la distribution intérieure de leurs parties privatives ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres parties privatives.

Article 8 : Destination des biens privatifs :

A l'exception des appartements du rez-de-chaussée, l'appartement du premier étage et de l'affectation éventuelle des appartements du premier étage à des bureaux ou à l'exercice de professions libérales, la partie résidentielle de l'immeuble est destinée à servir de « résidence privée », ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers » ce que sa destination même cherche à éviter.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- 1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- 2) aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;
- 3) aucun dépôt de marchandises, sauf pour le stock nécessaire à l'exploitation des commerces qui seraient éventuellement exercés dans les appartements du rez-de-chaussée ;
- 4) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins et aux copropriétaires ;
- 5) aucun moteur à l'intérieur des appartements et locaux autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice des professions et à l'exploitation des commerces dans les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage ; ces appareils devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite ;
- 6) aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés ;
- 7) aucune réunion publique, aucun débit de boissons ;
- 8) aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat ;

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

9) aucun institut de culture physique, de gymnastique, de massage ;

10) aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse ;

11) aucun salon de coiffure, institut de beauté ou similaire, sauf au rez-de-chaussée.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession que dans les appartements du rez-de-chaussée.

L'exercice de professions libérales dans la partie résidentielle de l'immeuble est autorisé, pour autant que cet exercice ne nécessite que l'occupation d'un personnel très réduit et que les locaux utilisés à cet effet ne soient pas accessibles au public.

Article 9 : Eléments privatifs intéressant la copropriété :

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 halls d'entrée, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnets, des terrasses et de toutes les parties visibles de la place Sylvain Dupuis et de la rue Méan et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 10 : Réparations urgentes :

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur partie privative et exposent par leur inaction les autres parties à un dommage, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations dans les lots privatifs après, sauf cas d'urgence, un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant dix jours.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Article 11 : Système anti-vol :

Les propriétaires pourront établir des installations de surveillance électronique contre le vol ou l'incendie et en user suivant les règlements de police, et de manière telle à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Ces installations seront établies aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 12 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **Association des Copropriétaires Résidence Venezia à Liège Place Sylvain Dupuis 1 – 2** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4020 Liège, Place Sylvain-Dupuis 1 - 2. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0893.696.038.

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 STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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

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

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

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

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

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 17 du présent règlement.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE III : CHARGES COMMUNES :

Principe :

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

Article 13 : Types des charges communes :

Les charges communes sont en principe divisées en :

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

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

Article 14 : Charges communes générales à la résidence :

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Les charges communes générales à la résidence sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes) se répartissant selon les quotes-parts établies à l'acte de base, reprises ci-avant.

Sont notamment considérées comme des charges communes à l'ensemble de la résidence (en tenant compte néanmoins de l'article 16 ci-après relatif aux frais de chauffage) :

- les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic, s'il en est ;
- tous les frais et toutes les indemnités éventuellement dues par la copropriété ;
- les impôts susceptibles de frapper les parties communes générales ; à moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque partie privative, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble ;
- les frais de consommation des installations communes ;
- les charges de chauffage et les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations de chauffage ;
- les primes d'assurance intéressant l'ensemble de la résidence ;
- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, la réparation, le renouvellement éventuel et la reconstruction des parties communes générales ;
- les frais de consommation des parties communes générales, en ce compris les charges d'éclairage et d'entretien des entrées et hall d'entrée, des cages d'escaliers, des paliers d'accès et des dégagements, les dépenses de fonctionnement d'entretien, de réparations et d'assurance des ascenseurs étant fait observer que les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage qui disposent d'une entrée particulière, n'interviennent pas dans ces dernières dépenses.

Article 15 : Consommations individuelles :

En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité, de calories pour le chauffage central, s'il est placé des décompteurs de calories, d'énergie quelconque et autres, sont payées par le propriétaire. Des branchements avec compteurs seront établis dans chaque partie privative pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de fluide.

Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges du chauffage central.

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général, réglée par les soins du syndic et répartie par ce dernier entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des parties privatives.

Article 16 : Chauffage :

Les frais de chauffage visés au présent article portent uniquement sur les achats de combustibles (mazout).

Les achats de mazout sont faits par le syndic ainsi que les paiements en résultant.

Le syndic répartit les montants de ces achats comme suit :

A. Quarante pour cent (40%) trente pour cent (30 %) au prorata de la superficie, terrasse non comprise de chaque appartement, suivant indication de l'architecte.

Ces quarante pour cent (40%) trente pour cent (30 %) se justifient comme suit :

- vingt pour cent (20 %) dix pour cent (10 %) en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs des chaudières et des calories perdues dans la cheminée ;

- vingt pour cent (20 %) dix pour cent (10 %) affectés au chauffage des parties communes, hall d'entrée, cage d'escaliers et colonnes montantes et descendantes traversant les parties privatives.

B. Soixante pour cent (60%) septante pour cent (70 %) au prorata des indications relevées aux compteurs de chaleur.

Pendant la période de chauffage et notamment pendant les périodes d'hiver et de froid, les occupants devront veiller à maintenir dans les locaux une température normale et maintenir en conséquence, suffisamment de radiateurs ouverts.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs appartements pour maintenir une humidité ambiante et éviter ainsi le travail excessif des parquets et menuiseries, dû à l'assèchement de l'air.

Article 17 : Charges d'entretien et de réparations communes - Frais d'entretien :

Les charges nées des besoins communs de même que les charges d'entretien et de réparation communes, ainsi que les frais d'entretien des parties communes seront supportés par les copropriétaires intéressés proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'acte de base ci-avant, compte tenu des exceptions visées au présent règlement.

Article 18 : Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

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

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.

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

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

Article 19 : Modification de la répartition des charges communes :

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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

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

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

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

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

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

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

Article 20 : Recettes communes :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Article 21 : Cession d'un lot :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Obligations du notaire :

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

informations visées au paragraphe a) du présent article :

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

c) Obligation à la dette :

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

conclusion du contrat et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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

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

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

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

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

d) Décomptes :

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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.

CHAPITRE IV : REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES :

Article 22 : Relevés des comptes :

Le syndic administre les fonds de l'association des copropriétaires. Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve. Tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles du commissaire aux comptes.

Chaque trimestre ou chaque année, suivant décision de l'assemblée générale, il présente aux propriétaires et/ou occupants de la résidence, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes.

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

Article 23 : Fonds de roulement :

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais d'éclairage des parties communes, frais de syndic ou d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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.

Article 24 : Fonds de réserve :

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

Article 25 : Indivision - Usufruit/nue-propriété :

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

Article 26 : Recouvrement - Mesures de contrainte :

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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

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

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

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

Article 27 : Paiement des relevés :

A l'exclusion de la période de juillet et août, un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent par quinzaine de retard, au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, ce après trente jours de carence. Si le bien privatif est loué, le propriétaire sera réputé responsable de la carence de son locataire. Le syndic sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance, en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.

Article 28 : Rapports avec les locataires :

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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

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

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

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires. Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Article 29 : Bonification d'intérêts :

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

Article 30 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

Le commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes, désigné par

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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.

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

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

Article 31 : Liste des copropriétaires :

Le syndic tient à jour la liste et les coordonnées de tous les propriétaires.

CHAPITRE V : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 32 : Généralités :

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

Article 33 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 34 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Article 35 : 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 36 : Obligation des propriétaires ou occupants :

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privatif aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles qui traversent les biens privatifs ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis et dimanches, ni du premier juillet au premier octobre. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

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

- Les copropriétaires donnent, et au besoin ceci constitue un mandat contractuel, au syndic, le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des parties communes et de prendre des mesures d'intérêts communs et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.
- En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.
- Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront remettre une clef de leur partie privative à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic. Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

- Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture et recrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.
- De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.
- De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.
- Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'ensemble immobilier.
- S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.
- Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.
- Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

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

Article 37 : De la responsabilité en général :

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Ces risques sont couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative.

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

Article 38 : Des risques et de leur couverture :

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

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

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

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance du personnel salarié :

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

4° Assurance responsabilité civile du syndic :

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes :

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

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

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

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

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

IV. Assurances complémentaires :

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

V. Primes et surprimes :

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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

VI. Responsabilité des occupants - Clause du bail :

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

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. »

V. Franchises :

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

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
- 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

Article 39 : Assurance du mobilier - Locataires :

Chaque propriétaire ou occupant fera assurer son mobilier.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

De leur côté, les locataires devront faire assurer leur mobilier contre les risques d'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs et prendre une assurance vol tenant compte des détériorations mobilières et immobilières occasionnées aux biens loués ainsi que les dégâts de vandalisme commis lors d'un vol, à une compagnie et pour une somme à agréer par le bailleur ; ils devront justifier de ces assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic.

Article 40 : Perception des indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence de deux copropriétaires, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale mais en tout cas en compte rubriqué.

A cet effet, il appartiendra au syndic et/ou copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Article 41 : De l'utilisation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A) Si le sinistre est partiel :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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

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

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 stipulé ci-avant courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi aux conditions de présence et de majorité prévues au Titre IV de l'acte de base.

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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

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

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

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

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 43 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

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

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

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

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

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.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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 ;

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

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

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

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

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

c) Par un occupant :

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

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

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

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS DIVERSES :

Article 44 : 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.

Article 45 : 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.

Article 46 : Opposabilité :

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.

LES STATUTS DE L'ACP VENEZIA

Article 47 : 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.