



Le 20/02/2025

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA RESIDENCE « CHRISTOPHE »

Située à 4000 Liège, Boulevard de la Sauvenière 140. N° d'entreprise : 0872.440.071

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

DE LA RESIDENCE « CHRISTOPHE »

ACTE DE BASE

ACTE DE BASE MODIFICATIF

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 08 octobre 1970 de Maître Pierre Charles WATELET, Notaire à Liège, transcrit au premier bureau de sécurité juridique à Liège, le 14 octobre 1970, volume 2314, numéro 2, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « CHRISTOPHE ».

Vu l'acte de base modificatif du 16 mars 1971 de Maître Pierre Charles WATELET, Notaire à Liège, enregistré à Liège 4, le 18 Mars 1971, Volume 1340, Folio 97, Case 4, 02 rôles, 01 renvoi.

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.

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

Qu'il est précisé à l'acte du 08 octobre 1970 dont question ci-avant :

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

A COMPARU

La FABRIQUE DE L'EGLISE SAINT CHRISTOPHE à Liège.

Ici représentée par :

a) Monsieur Maurice Auguste Guillaume Marie Joseph DUQUENNE, employé, époux de Marthe LIBEN, demeurant à Liège, rue Etienne Soubre, n° 14. Trésorier.

b) Monsieur Ernest Toussaint André Werner THEATE, pensionné, époux de Adélaïde de BELLEFROID, demeurant à Liège, rue Trappé n° 5. Secrétaire.

Aux termes d'une délibération du conseil de fabrique du huit avril mil neuf cent septante, dont un extrait est resté annexé à un acte du notaire soussigné en date de ce jour.

Autorisée aux fins des présentes, en vertu d'un Arrêté de la Députation Permanente en date du vingt-deux juillet mil neuf cent soixante-neuf dont une expédition est restée annexée à l'acte de renonciation partielle au droit d'accession reçu par maître Pierre Charles WATELET soussigné.

Propriétaire de l'immeuble avec annexes et toutes dépendances sis à Liège, boulevard de la Sauvenière, 14, cadastré ou l'ayant été section E numéro 410/H pour trois cent cinq mètres carrés.

La comparante déclare être propriétaire de ces biens pour les avoir reçus à titre gratuit aux termes d'un acte avenant devant maître Van den Berg, notaire à Liège, le vingt-trois août mil neuf cent six, de Monsieur Gaston, Baron de la Rousselière-Clouart, rentier, à Liège, suivi d'un acte d'acceptation définitive reçu par le même notaire, le dix-sept décembre mil neuf cent sept.

L'usufruit que s'était réservé le donateur s'est éteint par son décès survenu à Liège, en mars mil neuf cent dix-sept (le huit mars).

ET A EGALEMENT COMPARU :

La Société Liégeoise De Construction « Solico », Société Anonyme, ayant son siège à Liège, boulevard d'Avroy 19, inscrite au registre de commerce de Liège sous le numéro 77.241, constituée suivant acte du notaire Dieudonné, de Liège, en date du vingt-sept avril mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge des seize et dix-sept mai suivants sous le numéro 11.965, modifié par acte publié auxdites annexes du dix-sept juillet mil neuf cent

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

soixante et un sous le numéro 22.331, modifié par acte publié auxdites annexes du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq sous le numéro 23.028.

Ici représentée conformément (aux statuts) lire à l'article 12 des statuts, par :

1. Monsieur Jean DEMARCHE, administrateur-délégué de la Société « Solico », demeurant à Angleur.

2. Monsieur Camille COLSON, administrateur de société, demeurant à Saint-Nicolas Liège.

L'ensemble des comparants expose :

Que la Société « Solico » a formé le projet de construire à ses frais, risques et périls, en vue de réalisation ultérieure, un complexe immobilier à placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Ce complexe sera dénommé « Résidence CHAMBERY » et s'étendra sur l'ensemble des terrains formant l'assiette des biens susdésignés.

Il comprendra :

- a) un niveau en sous-sol ;
- b) un niveau au rez-de-chaussée (magasin et local accessoires, hall d'entrée, porche, local commun, partie d'un ensemble « bureau notaire », un ensemble « bureau rez ») ;
- c) huit étages.

Que la première comparante a marqué, dès avant ce jour, son accord sur les projets de l'entrepreneur et ce dernier après avoir obtenu les autorisations nécessaires a fait démolir les constructions existantes et a fait dresser par messieurs Raymond et Hubert THOMAS, architectes, à Liège, les plans de la résidence à édifier.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de l'urbanisme.

La société « Solico » a déposé, pour être annexée aux présentes, la copie des plans ci-après :

- a) plan du sous-sol, du rez-de-chaussée, du premier étage et situation ;
- b) plan du second étage ;

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

c) plan des façades et coupes.

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 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 doit comprendre :

1. la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.
2. les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

2. Règlement d'ordre intérieur :

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

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

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

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

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

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

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

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

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

Description de la résidence :

Il résulte des plans dont s'agit que la résidence comprendra :

Au sous-sol :

Des parties communes étant :

Les cages d'escalier d'ascenseur, les locaux de compteurs, les locaux de poubelles, cabine à basse tension, chambre de décompression, chaufferie, tank à combustible, les dégagements et

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

******, les gaines pour canalisations diverses, chutes, aeras, conduits de fumée, vide-poubelles, et l'installation de chauffage, cave de conciergerie.

Des parties privatives étant :

Sept caves numérotées de 2A à 8A, sept caves numérotées de 2B à 8B, une cave destinée à dépendre de l'ensemble « bureau-rez », une cave destinée à dépendre du « bureau-notaire », ces deux dernières possèdent un accès direct aux biens privatifs dont elles font partie.

Au rez-de-chaussée :

Des parties communes étant :

Les porches, hall et sas d'entrée, un dégagement, un local pour voitures d'enfants, les cages d'escalier et d'ascenseur, les gaines pour canalisation, chutes, aeras et conduits de fumée.

Des parties privatives comprenant :

a) Un magasin avec accès vers le boulevard, un vestiaire, avec toilette, un sas, un WC, un débarras et un local « réserves ».

La vitrine située à droite de l'entrée au niveau du rez-de-chaussée fait partie de l'ensemble magasins du rez-de-chaussée.

b) Un ensemble dit « bureau-rez », comprenant :

Dégagement, salle d'attente, trois bureaux, une cour privée, vestiaire et WC.

c) Une partie de l'ensemble « bureau-notaire », comprenant :

Sas, salle d'attente, cour privée, cage d'escalier privée.

Au premier étage :

Des parties communes étant :

Palier, cages d'escalier et d'ascenseur, gaines diverses pour canalisations, aeras, chutes et conduits de fumée.

Des parties privatives étant :

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

a) Le surplus de l'ensemble « bureau-notaire » avec grand bureau en façade, dégagement, toilette et WC, bureau du Secrétariat, un bureau « Clerc », hall avec cage d'escalier privée venant du rez-de-chaussée.

b) Un ensemble « bureaux », comprenant :

Une entrée, un vestiaire, toilette, deux WC, quatre bureaux à l'arrière.

Au deuxième étage :

Des parties communes étant :

a) Les paliers d'accès, les cages d'escalier et d'ascenseur, les gaines diverses pour canalisations, aéras, chutes et conduits de fumée.

b) La conciergerie comprenant : un hall, une chambre, une armoire, un WC, une salle de bain, et un living, cuisine avec terrasse à l'arrière et armoire.

Des parties privatives étant :

Un appartement de type A, comprenant :

Hall, salon, salle à manger, cuisine avec balcon en façade, vestiaire, WC, salle de bain, dégagement, armoire, deux chambres à coucher avec terrasse à l'arrière, et armoire sur terrasse.

Aux étages trois à huit :

Des parties communes étant :

Les paliers d'accès aux appartements, les cages d'escalier et d'ascenseur, les gaines diverses pour canalisations, aéras, chutes et conduits de fumée.

Des parties privatives étant :

Un appartement de type A à gauche, en regardant la façade, comprenant :

Living, cuisine avec balcon, hall, sas, vestiaire, WC, une salle de bain, dégagement, une armoire, deux chambres à coucher en façade arrière avec terrasse et armoire sur terrasse.

Un appartement de type B à droite en regardant la façade, comprenant :

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

Living, hall, cuisine, dégagement, armoire, WC, une salle de bain, une chambre à coucher en façade arrière, avec terrasse et armoire.

Au-dessus du huitième étage :

Des parties communes étant :

Toiture en plate-forme, cage d'escalier, cabanon d'ascenseur avec machinerie et vase d'expansion, gaines diverses, canalisations, aéras, chutes et conduits de fumée, accès à la toiture.

Remarques toiture :

Il est fait observer que la toiture au-dessus du huitième étage est commune à l'ensemble de la résidence.

Les toitures surplombant partie du rez-de-chaussée et du premier étage sont communes aux ensembles « bureau-rez » et « bureaux » du premier étage, à concurrence de cinquante pour cent pour chacun de ces deux ensembles. Les frais de réparation, entretien et remise en état restent à charge de ces deux ensembles dans la même proportion.

Contenance des parties privatives :

Le magasin du rez-de-chaussée a une superficie d'environ soixante-deux mètres carrés

L'ensemble « bureau-rez » a une superficie d'environ cent cinquante-sept mètres carrés, cour incluse.

L'ensemble « bureau-notaire » a une superficie d'environ cent cinquante mètres carrés (cour, partie rez-de-chaussée et partie premier étage comprises).

L'ensemble « bureaux » du premier étage a une superficie d'environ cent quarante-huit mètres carrés.

L'appartement type A du deuxième étage a une superficie d'environ cent trente-huit mètres carrés terrasse comprise.

Chaque appartement type A du troisième au huitième étage a une superficie d'environ cent sept mètres carrés terrasse comprise.

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

Chaque appartement type B du troisième au huitième étage a une superficie d'environ septante-six mètres carrés, terrasse comprise.

Remarques diverses :

a) Les superficies des biens privatifs ci-avant exprimés sont calculées d'axe en axe des murs mitoyens.

b) En principe, une cave est rattachée à chaque bien privatif. Toutefois, l'entrepreneur se réserve le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs au même bien privatif ou réserver un certain nombre pour les besoins communs.

L'affectation de plusieurs caves à un même bien ou l'absence d'affectation de caves à un bien privatif ne modifie en rien la quote-part en copropriété du bien privatif de caves ou pourvu de plusieurs caves.

c) Il est fait observer que les compositions pourvues ci-dessus sont celles des biens privatifs type, normalement prévus, c'est-à-dire celles qui sont formées théoriquement par le constructeur, sous réserves des modifications qui seront apportées à la consistance ou à la disposition intérieure des biens, au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des acquéreurs. En conséquence, les compositions des biens privatifs avec les quotes-parts y afférentes dans les parties communes ne se trouveront définitivement fixées que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

d) La construction de la résidence est régie par le cahier contenant l'état descriptif des parties privatives et des matériaux à employer, la description générale des travaux et la description des parties communes dressé par messieurs les architectes THOMAS.

Ce cahier n'est pas de statut réel et n'a qu'une utilité temporaire : un exemplaire en est déposé au rang des minutes du notaire soussigné, un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de bien privatif, à l'occasion de son acquisition, ce qu'il reconnaîtra expressément dans ledit acte.

e) Le complexe constitue une seule entité juridique.

f) Sous réserve de l'accord de l'entrepreneur, les architectes de l'immeuble auront le droit, en cours de construction et avant réception des parties communes, de modifier la configuration du sous-sol, les emplacements et les superficies des locaux communs en sous-sol et même des

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

caves privatives, ainsi que la disposition et les superficies d'accès et dégagements du sous-sol, à charges de faire constater dans un acte authentique dont les frais incomberont au constructeur, les modifications ainsi apportées à la description donnée ci-avant au sous-sol et au plan ci-annexé. Toutes modifications importantes dans la structure du bâtiment devront recueillir l'accord préalable de la comparante sous 1.

Avec la même réserve les architectes auront encore le droit, en cours de construction, d'apporter des changements qu'ils jugeront nécessaires ou utiles, et de remplacer certains matériaux par d'autres, de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique au moins équivalente. Ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité de l'immeuble et sa résistance, ni d'entraîner pour les parties privatives des différences de mesures de plus de cinq pour cent.

Réunion et division des parties privatives :

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

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

Division de la résidence - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

1. En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes, des appartements et locaux décrits ci-avant, l'entrepreneur, avec l'accord des comparants d'une part, déclare opérer la division de la résidence en parties privatives et en parties communes générales, dont la composition est décrite ci-avant, et dont la définition est précisée ci-après.

2. Par l'effet de cette déclaration, et en exécution des articles 3.78 à 3.100 du Code civil, il est créé des biens privatifs formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droit réel, de mutation entre vifs ou décès, et de tous autres contrats. Chacun de ces biens privatifs comprend : une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes de l'immeuble en état de copropriété et indivision forcée et permanente.

En conséquence, chaque bien privatif, tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, et

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dites et comme accessoires indispensables, la fraction ci-après fixée dans les parties communes.

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

3. Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la quote-part dans les parties communes afférentes à chaque bien privatif entraîne la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux biens privatifs composant la résidence.

Tableau des quotes-parts :

Dans les parties communes, en ce compris le terrain servant d'assiette à la résidence, les **quotes-parts** sont divisées en dix mille/dix millièmes, comme suit :

Le magasin du rez-de-chaussée trois cent cinquante-quatre/dix millièmes : **354/10.000**

L'ensemble des « bureaux-rez » huit cent nonante-cinq/dix millièmes : **895/10.000**

L'ensemble « bureau-notaire » huit cent cinquante-six/dix millièmes : **856/10.000**

L'ensemble « bureaux » du premier étage : huit cent quarante-quatre/dix millièmes :
844/10.000

L'appartement du type A du deuxième étage sept cent quatre-vingt-sept/dix millièmes :
787/10.000

Chaque appartement de type A des étages trois à huit, chacun six cent dix/dix millièmes, soit ensemble : trois mille six cent soixante/dix millièmes : **3.660/10.000**

Chaque appartement type B des étages trois à huit, chacun quatre cent trente-quatre/dix millièmes soit ensemble deux mille six cent quatre/dix millièmes : **2.604/10.000**

Ensemble : dix mille/dix millièmes : **10.000/10.000**

Détermination des parties privatives :

Les parties privatives sont les locaux du rez-de-chaussée à usage professionnel ou commercial, les locaux du premier étage à usage commercial ou de bureaux et les appartements résidentiels des étages supérieurs avec les caves qui peuvent en dépendre.

Le droit de propriété exclusive ou divise porte en principe sur tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces locaux et en est constitutif, ainsi que sur les dépendances telles que les caves qui sont normalement adjointes à chaque bien privatif.

Les plans des parties privatives et de leurs dépendances sont indiqués dans les plans généraux de la construction.

Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives et notamment : les planchers, parquets et revêtements, les cloisons intérieures non portantes, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou des parties communes ; les portes d'entrée des biens privatifs, les vitreries, fenêtres, volets et persiennes et tous accessoires semblables ; les portes palières, les installations sanitaires, appareils compris, les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente ; les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif, les plafonnages ; les terrasses, cours et balcons avec leurs revêtements et garde-corps métalliques ; les installations électriques d'eau et de gaz depuis les compteurs de la ville ; les conduites d'eau et les compteurs éventuels à l'intérieur des biens privatif.

En général, est partie privative, tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif, tel que décrit au statut immobilier et est à l'usage exclusif de son propriétaire et même ce qui se trouve à l'extérieur d'un bien privatif, mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire.

Détermination des parties communes générales :

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.

D'une manière générale, ce sont les parties réputées telles par la loi ou les coutumes.

Sont réputées parties communes générales au complexe tout entier, notamment :

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

- a) La totalité du sol lui servant d'assiette, d'une contenance de trois cent quatre mètres carrés.
- b) Tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que les fondations en général, l'ossature de l'immeuble, les façades, les poutres, hourdis et voûtes, etc. ; les mitoyennetés des pignons ; les murs de refend, les murs intérieurs clôturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes des parties privatives).
- c) toutes les toitures en général, sauf ce qui est dit à l'acte de base ; l'ossature desdites toitures, ainsi que les cabanes de l'ascenseur.
- d) Les locaux affectés aux services communs, notamment : en sous-sol, les locaux contenant le vide-poubelles, les compteurs à électricité, à eau, et à gaz, la chaufferie et locaux de basse tension ou chambre de décompression.
- e) Tous les dégagements d'accès aux caves privatives et aux locaux communs ; les halls et paliers ; l'escalier ; les gaines de l'ascenseur, l'ascenseur.
- f) le local contenant la chaudière de la chaufferie ; le local devant contenir le tank à mazout ; les appareils de chauffage des parties communes (hall, paliers) avec leurs accessoires ; les conduites et radiateurs se trouvant dans les parties communes.
- g) Les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses ; les installations de parlophone, à l'exclusion des combinés qui se trouvent à l'intérieur des biens privés ; les sonneries ; éventuellement les objets mobiliers et autres ornements servant à l'aménagement et à la décoration du hall d'entrée.
- h) Les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts ; les appareillages et installations desservant les parties communes ou dépendant des services communs à l'ensemble du complexe.
- i) Les raccordements aux distributions publiques d'eau, de gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ; les raccordements à l'égout ; les raccordements au téléphone d'Etat.
- j) Les canalisations de décharge, de chute, de descente, de ventilation et d'évacuation des ordures, lorsqu'elles desservent plus d'une propriété privative, ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privatives ; les cheminées et gaines d'aération.

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

k) Les antennes de radio et de télévision, s'il en est placé, avec leurs amplificateurs et câbles de descente ou le raccord Coditel ; les potences de déménagements.

l) La cabine à haute tension et le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe et si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice.

Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires de biens privés dans les proportions indiquées au statut immobilier.

Les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives. En cas de doute, la préférence est donnée à la communauté.

Observations :

a) Il est précisé qu'aucune quote-part particulière n'est attachée ou attribuée aux caves privées qui dépendent du bien privé auquel elles sont jointes et dont elles font partie intégrante.

b) La quote-part attribuée à chaque propriété privée dans la communauté du complexe est celle d'une propriété normale, c'est-à-dire qui est prévue théoriquement sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs ; de telle sorte que les quotes-parts afférentes à chaque propriété privée dans la communauté du complexe ne seront éventuellement fixées que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

Construction pour compte des propriétaires des terrains :

Compte tenu de tout ce qui précède, et après avoir examiné les plans et devis descriptifs des travaux dressés par messieurs les architectes Thomas de Liège, pour le compte de l'entrepreneur, les comparants d'une part déclarent marquer leur accord sur ceux-ci et vouloir devenir propriétaires des biens privés ci-après désignés que l'entrepreneur s'engage expressément à construire et à leur réserver dans le complexe en cours de construction, savoir :

1. le niveau du troisième étage comportant un appartement de type A et un appartement de type B ;

2. le niveau du cinquième étage comportant un appartement de type A et un appartement de type B ;

3. au niveau du quatrième étage l'appartement de type A (deux chambres.)

Il résulte de ce qui précède :

A. Qu'à l'exclusion desdits appartements avec les caves privatives correspondantes qui deviendront la propriété de la comparante d'une part, de la manière précisée ci-dessus, tous les autres biens privatifs qui seront érigés dans la résidence sur les parcelles de terrain décrites, en vertu de la renonciation partielle au droit d'accession, dont il est question ci-après, seront la propriété de l'entrepreneur.

B. Que les terrains prédécrits sis à Liège, boulevard de la Sauvenière, 140, restent à ce jour, et provisoirement, la propriété totale de la comparante d'une part qui aura cependant à céder comme dit ci-après aux futurs acquéreurs de biens privatifs, les quotes-parts de ces terrains attachés auxdits biens.

Renonciation partielle au droit d'accession :

Dans le but de rendre réalisable le programme de construction de la résidence, conformément aux accords ci-dessus constatés, les comparants aux présentes ont convenu ce qui suit :

1. La comparante d'une part déclare placer l'ensemble des terrains lui appartenant et prédésignés avec les mitoyennetés existant avant la démolition, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en vue de les affecter comme choses communes générales à l'immeuble en cours d'édification, dans les conditions prévues aux statuts de l'immeuble.

Il résulte des documents cadastraux que l'ensemble des parcelles a une surface de trois cent quatre mètres carrés.

2. En outre, ladite comparante déclare confirmer la renonciation tacite qu'elle a consentie lors de la signature des plans d'autorisation et pour autant que de besoin a, à nouveau, renoncé purement et simplement et dans les limites ci-après, au droit d'accession, lui appartenant en vertu des articles 3.55, 3.57, 3.64 et 3.65 du Code civil sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur les terrains lui appartenant respectivement et qui constitueront la résidence.

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

La Fabrique d'Eglise, comparante d'une part, déclare se réserver le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrage qui seront édifiés mais en tant seulement que ce droit est relatif aux biens privatifs dont elle deviendra propriétaire ainsi qu'il est précisé ci-avant ; elle déclare renoncer au profit de l'entrepreneur « Solico », qui accepte, par l'organe de ses représentants et de tous les futurs propriétaires, de biens privatifs de la résidence, au droit d'accession sur tous autres biens qui seront érigés.

3. Il résulte de ce qui précède, que la résidence sera, en vertu de la renonciation et la réserve partielle du droit d'accession, et des accords des parties.

- La propriété de Fabrique d'Eglise comparante :

a) les appartements de type A des troisième, quatrième et cinquième étages ;

b) les appartements de type B des troisième et cinquième étages.

Le tout pour deux mille six cent nonante-huit/dix millièmes des parties communes générales du complexe.

- La propriété de la société « Solico » :

Tous les autres biens privatifs qui constituent la résidence avec les sept mille trois cent deux/dix millièmes s'appliquant auxdits biens dans les parties communes générales du complexe.

4. La comparante d'une part déclare par les présentes avoir autorisé l'entrepreneur, antérieurement à ce jour, à exécuter à ses frais, risques et périls, et moyennant les autorisations nécessaires, des instances compétentes, la démolition des bâtiments ayant existé sur son terrain prédésigné.

L'entrepreneur déclare et confirme qu'il a pris à l'entière décharge de la comparante d'une part, toute responsabilité au sujet de ces travaux et de leurs suites éventuelles, tant à son égard qu'à l'égard de tous tiers et spécialement des voisins.

A ce sujet, il est expressément stipulé que l'entrepreneur et les futurs propriétaires de biens privatifs dans la résidence, auront à régler, à leurs frais, risques et périls, sans aucune intervention de la comparante d'une part, prénommée, toutes contestations qui pourra naître avec quiconque du chef où à l'occasion des travaux de démolition ou de construction, et devront

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

répondre seuls de toutes les condamnations éventuelles, celles-ci fussent-elles prononcées contre la comparante d'une part, en sa qualité de propriétaire du fonds.

La comparante d'une part promet de son côté ses bons offices si besoin est sur le plan strictement administratif.

Servitudes diverses :

Il est stipulé à titre de servitudes réelles et perpétuelles, constituées par le présent acte et grevant les parties communes et privatives du complexe, soit totalement, soit partiellement :

1. Toutes les caves privatives en général ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol, devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants du complexe, si la nécessité s'en faisait sentir. L'état de nécessité sera décrété par le conseil de copropriété du complexe. La cave dépendant du « bureau-notaire » est toutefois exclue de cette possibilité.

2. D'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives, ou accessibles par celles-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les installations de chauffage, gaines, canalisations, etc.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

Article 1 : Destination des locaux :

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

A l'exception des locaux du rez-de-chaussée et du premier étage affectés à usage de bureaux ou de magasins, agences commerciales, agences de représentation ou de démonstration, la résidence est destinée à servir d'habitation résidentielle.

Les locaux des autres étages pourront toutefois être affectés à des cabinets d'avocats, d'ingénieurs, d'agents d'assurances et autres bureaux de professions libérales, à des cabinets de dentistes et de médecins, étant exclus les spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses et des médecins (dentistes non compris) utilisant des radiations ionisantes ; si les installations de médecins ou de dentistes comprennent des appareils électriques ou des compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés ou déparasités, en telle sorte qu'ils ne puissent nuire, en rien, à l'usage normal pour les autres propriétaires des postes de radio ou de télévision. Il est précisé que l'utilisation dans la résidence d'appareils de radiographie dentaire est autorisée ; cependant ces appareils devront être correctement protégés et déparasités, après avoir subi le contrôle exigé par le conseil de copropriété.

Il ne pourra jamais être toléré dans la résidence :

- 1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- 2) aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit ; aucun entrepôt de marchandises ; sauf dans les réserves du magasin du rez-de-chaussée ;
- 3) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux occupants de la résidence ;
- 4) aucun moteur à l'intérieur des lots privatifs qui ne serait pas déparasité ;
- 5) aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés ;
- 6) aucune réunion publique ou syndicale ;
- 7) aucun bureau de perception d'impositions ;
- 8) aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse ;
- 9) aucun institut de culture physique, gymnastique et massage.

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble. Toutefois, les locaux autres que ceux du premier étage ne peuvent être occupés par une étude notariale.

Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif.

Les dispositions du présent article ne pourront être modifiées que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 2 : Jouissance des parties privatives :

a) Principes :

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées par le présent règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

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

b) Distribution intérieure des lots :

Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité en ce qui concerne les dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les autres biens privatifs.

c) Persiennes - Store - Marquises :

Les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles antisolaires et rideaux devront être d'un type uniforme. Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas, avoir plus d'un mètre vingt centimètres de saillie, ni empiéter sur l'étage supérieur ; elles devront être placées de façon que les réverbérations de la lumière solaire n'incommodent pas les occupants des autres biens privatifs.

d) Installations particulières :

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision dans les limites au point a) du présent article.

Dans le cas où ces installations entraîneraient des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 5 ci-dessous seront observées.

Article 3 : Limites de la jouissance des parties privatives :

a) Harmonie :

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

Les travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

b) Caves - Aliénation - Echange :

Les caves suivront nécessairement le sort du bien privatif dont elles dépendent, tant au point de vue de la propriété que de la jouissance. Elles ne peuvent être vendues ou données en jouissance que d'un bien privatif à un autre.

L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis sans qu'il en résulte un changement dans la quote-part afférente au bien affecté par ces aliénations ou échanges dans les parties communes.

Il se pourrait que d'un bien privatif ne dépende aucune cave ou en dépendent plusieurs.

Article 4 : Situation juridique des parties communes :

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

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

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

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 5 : Modifications aux parties communes :

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

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

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

Article 6 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de

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

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

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. 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.

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 7 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **Association des Copropriétaires Résidence Christophe (Ex Résidence Chambery) à Liège Boulevard de la Sauvenière 140** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, boulevard de la Sauvenière 140. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0872.440.071.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

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 19 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 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.

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

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 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.

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

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 :

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

Article 8 : Généralités :

Les charges communes sont, d'une manière générale, tous les frais relatifs à la conservation, à l'entretien et à l'utilisation des parties communes et aux services communs.

Ces charges sont réparties entre les copropriétaires en considération des droits de chacun soit dans la copropriété de l'immeuble, soit de l'usage qui est fait des choses communes ; le tout comme il est indiqué énonciativement et non limitativement aux articles 9 à 14 ci-après.

Article 9 : Charges communes générales au complexe :

Parmi les charges communes générales au complexe sont rangées, sous réserve de ce qui est dit ci-après :

- a) Les dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes générales précisées dans l'acte de base.
- b) Les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic, les dépenses de chauffage, eau, mobilier éventuel et appointements.
- c) Les gages des femmes à journée engagées par le syndic et le traitement du concierge, également engagé par le syndic.
- d) Les frais de consommation d'eau, d'électricité des compteurs communs ; éventuellement, les frais de chauffage des parties communes.

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

e) Les frais de l'ascenseur comme dit ci-après à l'article 12.

f) Les primes d'assurance suivantes : assurance du complexe contre les risques d'incendie et risques accessoires dont dégâts des eaux ; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment et des appareils de levage et, spécialement, des poulies servant aux emménagements et déménagements ; assurance sur base du Code civil.

g) Tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes.

h) Toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété de l'immeuble.

Article 10 : Locaux à usage professionnel ou commercial :

Les locaux à usage professionnel ou commercial ne participeront pas dans certaines charges communes générales (notamment en ce qui concerne les frais de l'ascenseur et les frais d'entretien, de nettoyage et de réparation des étages). Pour le cas où l'ascenseur serait utilisé par les bureaux du premier étage, ces bureaux devront intervenir dans les frais d'ascenseur dans une proportion à décider par l'assemblée générale. Suite à la décision de l'assemblée générale du 12 mars 2020, le bureau notaire participe aux frais de l'ascenseur et aux frais d'entretien, de nettoyage et de réparation des étages, étant donné que ces clients font usage de l'ascenseur.

Article 11 : Frais de chauffage :

Les frais d'entretien, de réparation, de conservation et de renouvellement des installations de chauffage des parties communes, incombent aux propriétaires des biens privés, proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes générales.

Les achats de combustible et leur paiement sont faits par le syndic qui veillera à ventiler les achats faits pour le compte des copropriétaires.

Leur coût est réparti entre les copropriétaires de biens privés, de la manière suivante :

- Quarante pour cent seront payés forfaitairement, à titre de charges communes ; ce pourcentage se justifie de la manière suivante :

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

a) vingt pour cent pour ouvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée ;

b) vingt pour cent affectés au chauffage des parties communes : hall d'entrée, cage d'escalier et colonnes montantes et descendantes traversant les parties privatives de l'immeuble.

- Soixante pour cent seront répartis entre les copropriétaires susvisés, suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs de chaleur, par un spécialiste en présence du syndic ou de toute personne à désigner par lui ; les copropriétaires recevront mensuellement un relevé de leur consommation établie proportionnellement à la surface de chauffe de leurs biens privés.

Leur consommation établie proportionnellement à la surface de chauffe de leurs biens privés.

Le chauffage fonctionnera suivant les périodes à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'absence d'un occupant, celui-ci sera tenu de régler ses radiateurs de façon à assurer un chauffage léger de son bien privé.

Une vérification annuelle du chauffage sera effectuée à frais communs de manière à déceler les fraudes éventuelles.

Article 12 : Répartition des frais de l'ascenseur :

L'usage de l'ascenseur et la répartition de la consommation d'énergie électrique qui en découle, les frais relatifs à l'ascenseur, notamment les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des cabines, des portes palières, des machineries et des cabanons, le remplacement des câbles, des patins de freins, des fusibles, l'abonnement d'entretien de l'ascenseur, l'assurance en responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation de l'ascenseur, etc., feront l'objet d'un règlement spécial à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les locaux à usage professionnel ou commercial du rez-de-chaussée et au premier étage sont exclus de la répartition dans les frais de l'ascenseur, à moins que les usagers de ces locaux n'utilisent l'ascenseur pour l'accès à leur cave en sous-sol ; dans ce cas, l'intervention de ces usagers dans les frais de l'ascenseur sera fixée par l'assemblée générale. Suite à la décision de

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

l'assemblée générale du 12 mars 2020, le bureau notaire participe aux frais de l'ascenseur et aux frais d'entretien, de nettoyage et de réparation des étages, étant donné que ces clients font usage de l'ascenseur.

Article 13 : Téléphone :

Si un téléphone commun est placé, les propriétaires ou occupants qui le désirent pourront s'y raccorder et les frais seront répartis entre les usagers.

La décision de placer un téléphone commun devra être prise en assemblée générale.

Une prise de téléphone de la régie est prévue dans chaque bien privatif.

Dans le cas où l'assemblée générale déciderait l'installation d'un appareil du type taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais autres que les communications, feront partie des charges communes générales et seront supportés par parts égales par tous les propriétaires de biens privés.

Article 14 : Consommation d'eau, gaz et électricité :

En principe, chaque propriété privative dispose de raccordements avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau, du gaz et d'électricité. Les propriétaires et usagers paieront et supporteront donc, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien et la réparation des compteurs ainsi que les consommations y indiquées.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout l'immeuble, la dépense qui en résulterait et l'entretien feraient partie des charges communes ; les consommations seraient réglées par le syndic et réparties entre les usagers sur la base des décomptes à placer éventuellement, ou de toute autre manière à décider en assemblée générale.

Article 15 : Augmentation des charges :

Dans le cas où un propriétaire ou occupant augmenterait les charges communes, pour son usage personnel ou par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés ou à la majorité absolue des

voix des copropriétaires présents ou représentés selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

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

Article 16 : Modification de la répartition des charges :

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.

Article 17 : Recettes communes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes générales, elles seront acquises à chaque propriétaire proportionnellement à ses droits dans l'indivision générale.

Article 18 : 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 ;

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

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

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

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

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

b) Obligations du notaire :

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

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

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

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

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

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du

présent article et que le contrat sous signature privée ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

c) Obligation à la dette :

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

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

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

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

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

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

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire

désigné conformément à l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

d) Décomptes :

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

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

e) Arriérés de charges :

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

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

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

Article 19 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

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

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

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

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

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

Article 20 : Non-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.

Dans le cas où le fonds de roulement est insuffisant et que le syndic fait des avances de fonds (quand il n'y a pas de provisions versées), les majorations pour retard restent acquises au syndic.

La présente clause ne pourra jamais être réputée comminatoire, ni être entravée dans son exécution, l'intérêt commun exigeant des paiements réguliers.

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

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

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 21 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

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

Ces comptes annuels sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic présente les comptes mensuellement à chaque propriétaire et usager de l'immeuble qui lui remboursera sa part de dépenses.

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

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

L'assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant et désigner à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés un ou plusieurs commissaires aux comptes.

CHAPITRE IV : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 22 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 23 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

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

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

Article 24 : Autres réparations ou travaux :

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

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

Article 25 : Servitudes relatives aux travaux :

Les propriétaires devront donner accès par leurs propriétés privatives ou dans celles-ci, pour toutes réparations, nettoyage, entretien et surveillance des choses communes.

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

Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter, sans indemnité, les échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien, nettoyage et réparations, notamment en vue des peintures et du recrépissage des façades, réparations des toitures, etc.

CHAPITRE V : ASSURANCE :

Article 26 : Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble :

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue dans le but de couvrir la responsabilité du fait de l'immeuble et de ses accessoires et de garantir tant les occupants et les propriétaires que tous tiers.

Elle sera souscrite par les soins du syndic et pour des capitaux à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les primes constitueront des charges communes.

Article 27 : Assurance contre les accidents de travail et autres :

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

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue par les soins du syndic contre les accidents qui pourraient survenir, dans les parties communes, à toutes personnes (propriétaires, occupants, visiteurs et fournisseurs, etc.) ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble, par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des poubelles, verglas, neige, etc.

Elles seront souscrites par les soins du syndic pour des montants à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les primes constitueront des charges communes.

Article 28 : Assurance utilisation de l'ascenseur :

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un occupant de l'immeuble, un propriétaire, une personne au service de l'immeuble ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Elle sera souscrite par le syndic pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires des étages desservis par l'ascenseur.

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

Les primes constitueront des charges communes à ces propriétaires et seront réparties d'après leurs droits dans la copropriété (Cf. articles 9, 10 et 12).

Article 29 : Assurance incendie et reconstruction :

La résidence devra toujours être assurée régulièrement contre l'incendie et risques accessoires par les soins et sous la responsabilité du syndic, à une compagnie agréée par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.

L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclusives, des sommes suffisantes pour garantir la reconstruction de l'immeuble, elle sera faite « valeur à neuf ».

Il en sera de même pour tous contrats d'entretien des appareils de levage.

Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires constitueront des charges communes générales.

Article 30: Assurances communes :

L'assurance, tant des choses privatives - à l'exception des meubles - que des choses communes sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires et par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions de tous genres, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les pertes de loyers.

Le syndic devra faire, quant à l'assurance de la résidence, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes et les portera en compte de la communauté.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, si besoin est, et de signer tous contrats, documents, déclarations et pièces nécessaires.

Article 31 : Exemplaire des polices :

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 32 : Surprime :

Le fait que des polices d'assurances sont souscrites par la communauté ne soustraira jamais celui des copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, aux recours à exercer contre lui par les copropriétaires, mais, moyennant surprime à charge dudit copropriétaire, les

compagnies d'assurances devront couvrir cette responsabilité. Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou, plus généralement, pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

Article 33 : Assurance mobilier :

Chaque occupant doit assurer personnellement à ses frais son mobilier contre l'incendie, les explosions de tous genres, la foudre, l'électricité, les dégâts des eaux, les risques locatifs et les risques de voisinage, à une compagnie solvable agréée par l'assemblée générale.

Il devra justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du syndic.

Article 34 : Encaissement des indemnités :

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

Article 35 : De l'utilisation des indemnités :

En cas de paiement d'indemnités, leur utilisation sera réglée de la manière suivante :

1. 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

a) Si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré.

b) Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux propriétaires dans la même proportion.

2. Si le sinistre est total :

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des quotes-parts de chacun dans les parties communes générales et exigibles dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, avec les intérêts au taux de six pour cent pour tout retard après l'expiration de ce délai.

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

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurances et le produit de la licitation seront répartis entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes générales.

Article 36 : Assurances complémentaires :

1. Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs biens privés, il appartiendra à ceux-ci de les assurer à leurs frais, à la compagnie assurant l'immeuble ; ils pourront aussi les assurer sur la police générale, à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

2. Chaque propriétaire ou occupant peut, en outre, contracter, à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté, dans ce cas d'assurance complémentaire comme dans le cas d'assurance des embellissements faits par eux, ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être alloué et en disposeront à leur gré.

CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 37 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

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

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

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

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

qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

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

b) Par un copropriétaire :

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

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

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

c) Par un occupant :

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

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

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES :

Article 38 : 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 desdits règlements 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 39 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP CHRISTOPHE

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 40 : 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.

Article 41 : 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.