



Le 18/07/2023

ADAPTATION DES STATUTS

« RESIDENCE DU CHENE »

Située à 4400 Blégny, Grand route 301, N° d'entreprise : 0850.276.957

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 21 février 1979 de Me **Pierre DETIENNE**, Notaire à Liège et Me **Gustave LEDENT**, notaire à Flémalle, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège, le 06 mars 1979, volume 3905, numéro 14, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **DU CHENE** ».

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.

Qu'il est précisé à l'acte du 21 février 1979 dont question ci-avant :

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

ONT COMPARU

D'une part :

« Société liégeoise de construction SOLICO » SA, ayant son siège à Liège, boulevard d'Avroy 28/30, inscrite au registre des personnes morales de Liège sous le numéro 404.237.107.

Constituée par acte reçu par Me Léon DIEUDONNE, notaire à Liège, le vingt-sept avril mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge des seize/dix-sept mai suivant, sous le numéro 11.965 et dont les statuts ont été modifiés par acte reçu par Me Adolphe DETIENNE, notaire à Liège, le trois juillet mil neuf cent soixante et un, publié auxdites annexes du dix-sept juillet mil neuf cent soixante et un, sous le numéro 22.331 et par acte de Me André de NEUVILLE, notaire à Liège du dix-sept juin mil neuf cent soixante-cinq, publié auxdites annexes du dix juillet suivant sous le numéro 23.028 et en dernier lieu par acte reçu par le notaire DETIENNE soussigné, le vingt-sept décembre mil neuf cent septante-quatre, publié auxdites annexes du quinze janvier mil neuf cent septante-cinq, sous le numéro 194-9.

Ici représentée par monsieur Joseph DEMARCHE, directeur de la société, demeurant à Angleur, suivant procuration reçue par le notaire Pierre DETIENNE, soussigné, le vingt-huit octobre mil neuf cent septante et un, dont une expédition est restée annexée à un acte du même notaire et du notaire DE GUNST, à Grivegnée du quatre novembre mil neuf cent septante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le seize novembre mil neuf cent septante et un, volume 2451, n° 2.

Ladite société ci-après dénommée « SOLICO ».

D'autre part :

La société coopérative « PHARMACIES MOSANES » ayant son siège à Liège avenue Georges Truffaut, inscrite au registre des personnes morales de de Liège sous le numéro 403.973.524.

Constituée suivant acte reçu par Me Charles COLLIN, notaire à Saint-Georges, canton de Jehay-Bodegnée, le vingt-neuf mars mil neuf cent vingt-sept et dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur belge le dix-sept avril mil neuf cent vingt-sept, sous le numéro 4.376.

Ici représentée conformément à l'article trente des statuts par deux administrateurs :

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

1. Monsieur Joseph Lambert Félix POLET, directeur de société, demeurant à Antheit, commune de Wanze, rue Sart Grégoire, 26.

2. Monsieur René COMHAIRE, administrateur de société, demeurant à Flémalle-Mons, rue Haute, 20.

Lesquelles sociétés comparantes ont exposé aux notaires soussignés et les ont requis d'acter ce qui suit :

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.

CHAPITRE I : EXPOSE PRELIMINAIRE :

a) Désignation et origine de propriété des terrains servant d'assise à la « RESIDENCE DU CHENE » :

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

La société coopérative « PHARMACIES MOSANES » est propriétaire des deux immeubles situés à Flémalle, première division (anciennement commune de Flémalle-Haute), partie de l'article 2620, l'un étant à l'angle de la rue Général Leman et de la chaussée des Alliés où il porte le numéro 1, cadastré section B, numéro 350/K8, pour une contenance de trois cent nonante et un mètres carrés, l'autre étant chaussée des Alliés, numéro 5, cadastré section B, numéro 350/E 11, pour une contenance de trois cent cinquante-quatre mètres carrés, soit pour une contenance totale de sept cent quarante-cinq mètres carrés.

La société coopérative « PHARMACIES MOSANES » déclare être propriétaire desdits biens, savoir :

De l'immeuble sis à Flémalle à l'angle de la rue Général Leman et de la chaussée des alliés où il porte le numéro 1, en vertu des évènements suivants :

1. Partie, pour lui avoir été cédée par monsieur Arthur Pierre Joseph PARENT, entrepreneur, Veuf de madame Emma Augustine STRUMANNE, époux en seconde nocces de madame Marie Jeanne Joseph GOFFIN, demeurant à Flémalle-Haute, aux termes d'un acte d'échange reçu par maître Fernand LEFEVRE, notaire à Flémalle-Haute, le quinze mars mil neuf cent vingt-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le quatorze mai mil neuf cent vingt-neuf, volume 1486, numéro 42.

2. Partie, pour en avoir fait l'acquisition de madame Henriette Joséphine Rose Thaïs GUERIN, négociante, veuve de monsieur Eugène Joseph CRESPIN, demeurant à Flémalle-Haute, aux termes d'un acte reçu par Me Pierre JAMAR, notaire à Liège, le vingt-trois octobre mil neuf cent quarante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le trente et un octobre.

De l'immeuble sis à Flémalle, chaussée des Alliés, numéro 5, en vertu des évènements suivants :

1. Partie, pour l'avoir acquise de madame veuve Eugène CRESPIN-GUERIN prénommée, aux termes d'un acte reçu par Me Pierre JAMAR, notaire à Liège, le vingt-deux mai mil neuf cent

quarante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le trois juin mil neuf cent quarante-sept, volume 3142, numéro 4.

2. Partie, pour l'avoir acquise de madame veuve Eugène CRESPIN-GUERIN, prénommée, aux termes d'un acte reçu par Me Pierre Jamar, notaire à Liège, le huit juillet mil neuf cent quarante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège, le treize juillet mil neuf cent quarante-neuf, volume 118, numéro 12.

Audit acte de Me Pierre JAMAR du huit juillet mil neuf cent quarante-neuf, il est déclaré ce qui suit au sujet de l'origine de la propriété du bien vendu :

« Cet immeuble appartenait précédemment à son époux en premières nocces monsieur Eugène Joseph CRESPIN, en son vivant tailleur d'habits à Flémalle-Haute, comme faisant partie de la propriété qu'il avait acquise avant son mariage à monsieur Jules GALOPIN, pharmacien, à Flémalle-Haute, suivant acte reçu par maître Walthère JAMAR, notaire à Liège, le seize février mil neuf cent vingt-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-neuf février suivant, volume 849, numéro 1 ».

« Monsieur Jules GALOPIN en était lui-même propriétaire pour l'avoir acquise de monsieur Joseph SIMON, employé à Tilff, aux termes d'un acte de vente reçu par maître Walthère JAMAR, prénommé, alors notaire à Flémalle-Haute, le onze novembre mil neuf cent trois, transcrit au bureau des Hypothèques à Liège, le trente novembre suivant, volume 4326, numéro 31 ».

« Monsieur Eugène CRESPIN est décédé à Flémalle-Haute, le trois janvier mil neuf cent quarante-quatre, sans laisser aucun héritier réservataire ascendant ou descendant ».

« Suivant acte reçu par maître CORDONNIER, notaire à Seraing-sur-Meuse, le vingt-cinq septembre mil neuf cent trente, enregistré à Seraing, premier bureau, le quatorze janvier mil neuf cent quarante-quatre, volume 32, folio 4, case 1, au droit de septante-cinq francs, par le receveur BERNIER, le défunt a fait donation entre vifs au profit de son épouse survivante, de tous les biens meubles et immeubles qui composeront sa succession au jour de son décès, sans aucune exception ni réserve ».

« Suivant deux testaments dictés au notaire soussigné, les trente octobre mil neuf cent trente-quatre et seize février mil neuf cent quarante-deux, tous deux enregistrés à Liège Actes civils

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

sud, le six janvier mil neuf cent quarante-quatre, respectivement volume 1258, folio 91, case 10 et volume 1258, folio 91, case 12, chacun au droit de septante-cinq francs, par le receveur WILLEMS, le défunt a confirmé chaque fois l'acte de donation entre vifs faite au profit de son épouse, suivant acte du vingt-cinq septembre mil neuf cent trente, dont question ci-dessus ».

« De sorte que l'immeuble présentement vendu appartient actuellement en totalité et en pleine propriété à madame SIMONIS-GUERIN, venderesse aux présentes ».

b) Projet de construction :

1. La société « SOLICO » comparante d'une part, a manifesté le désir d'ériger à ses frais, risques et périls en vue de réalisations ultérieures, en lieu et place des immeubles prédécrits sis à Flémalle, chaussée des Alliés, 1 et 5, propriété de la société coopérative « PHARMACIES MOSANES » comparante d'autre part, un complexe immobilier à propriétés privatives multiples, dénommé « RESIDENCE DU CHENE », qui sera régi par les dispositions du Code civil, plaçant ledit complexe sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi et opérant ainsi sa division juridique (actuellement les articles 3.78 à 3.100 du Code civil), ainsi que par celles qui résulteront du présent acte de base et du règlement de copropriété y annexé.

La « RESIDENCE DU CHENE » s'étendra sur partie des terrains prédécrits dont la superficie totale suivant cadastre de sept cent quarante-cinq mètres carrés sera amputée des superficies expropriées pour respecter les alignements approuvés par Arrêté Royal du treize juin mil neuf cent trente-neuf pour la chaussée des Alliés et par Arrêté du Régent du deux septembre mil neuf cent quarante-six pour la rue Général Leman.

Lesdits terrains seront affectés à titre de parties communes générales à tout l'ensemble immobilier.

Quoique formant une seule entité juridique et constituant un seul ensemble architectural, ce complexe immobilier sera, pour des raisons pratiques, divisé en deux entités, à savoir :

a) L'entité résidentielle : située à l'angle de la chaussée des Alliés et de la rue Général Leman et comprenant un niveau de caves en sous-sol : trois appartements commerciaux (magasins 1, 2 et 3) au rez-de-chaussée et quatre étages identiques comportant chacun quatre appartements types A, B, C et D.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

b) Le groupe de garages : situé en sous-sol, avec accès rue Général Leman, comprenant douze emplacements dont deux grands (numéros 7 et 12).

2. La société coopérative « PHARMACIES MOSANES » comparant d'autre part, a marqué son accord sur le programme de construction envisagé par la société « SOLICO », ainsi que sur les plans et cahier des charges y relatifs et dont question ci-après, aux termes d'un acte reçu ce jour par les notaires soussignés, contenant notamment autorisation générale de bâtir et renonciation au droit d'accession par les « PHARMACIES MOSANES » au profit de « SOLICO », avec toutefois la réserve partielle spécifiée à son profit aux termes dudit acte.

c) Plans :

La société « SOLICO » a fait dresser par monsieur Jacques Charles LACROSSE, d'Angleur, immatriculé sous le numéro 738 de l'Ordre des Architectes de Liège, les plans de la « RESIDENCE DU CHENE ».

Sont déposées par la société « SOLICO » pour être annexées au présent acte, après avoir été signées « *ne varietur* » par l'architecte et les représentants de la société « SOLICO » et revêtue de la mention d'annexe par les notaires soussignés, copies des plans dont s'agit et qui sont les suivants :

- plan de situation et d'implantation (feuille numéro 1) ;
- plan du sous-sol (feuille numéro 2) ;
- plan du rez-de-chaussée (feuille numéro 3) ;
- plan de l'étage-type (feuille numéro 4) ;
- plan de toiture (feuille numéro 5) ;
- plans divers représentant les façades et coupes (feuilles numéros 6 et 7).

d) Permis de bâtir :

Le permis de bâtir a été délivré à la « SOLICO » par le Collège échevinal de la commune de Flémalle, le vingt-sept juillet mil neuf cent septante-huit sous le numéro 173/78.

Il contient les conditions particulières suivantes :

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

« Le permis de bâtir est délivré à la société Anonyme « SOLICO » qui devra se conformer aux prescriptions qui sont fixées par l'administration des Routes, nonobstant toutes dispositions contraires à ces prescriptions (voir avis numéro 6974/1/17.794/78 du vingt-six juin mil neuf cent septante-huit dont un exemplaire est joint aux présents). Les prescriptions émises par le Service régional d'Incendie en date du vingt-sept juin mil neuf cent septante-huit références 12-34/716/273bis RJ/RS dont photocopies ci-jointes seront scrupuleusement respectées ».

CHAPITRE II : DESCRIPTION DU COMPLEXE :

1. La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés, sous réserve de modifications qui pourraient survenir, notamment par suite des convenances des acquéreuses.
2. Dans le but d'en faciliter la gestion et de répartir le plus équitablement possible les avantages et charges de la vie en commun, l'ensemble immobilier constitué par la « **RESIDENCE DU CHENE** » est divisé, comme il est dit ci-dessus, en deux entités distinctes (l'immeuble résidentiel et le groupe garages) comprenant, outre les biens privatifs avec les parties communes spéciales y affectées qui les composent une quote-part dans les parties communes générales déterminées ci-après.
3. Du fait de la division du complexe en deux entités particulières, il y aura des parties communes générales et des parties communes spéciales.

Dans la description qui va suivre, les diverses parties de la « **RESIDENCE DU CHENE** » sont ainsi divisées en :

a) Parties communes générales à l'ensemble de la résidence :

Celles qui, outre la totalité du terrain d'assise, intéressent l'ensemble de la copropriété.

b) Parties communes spéciales :

Soit à chaque entité, c'est-à-dire celles qui intéressent uniquement les biens compris dans une entité, soit à plusieurs lots privatifs, c'est-à-dire à celles qui intéressent uniquement l'ensemble des biens qu'elles desservent.

c) Parties privatives :

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

Celles qui sont constitutives des propriétés privatives. **Section A : Analyse des plans :**

Il résulte des plans ci-annexés que la « **RESIDENCE DU CHENE** », constituée des deux entités (entité résidentielle et groupe de garages), comporte :

1) Entité résidentielle :

Au niveau du sous-sol :

Parties communes générales à tout le complexe :

- Le local de la cabine électrique ; son appareillage s'il n'appartient pas à la société distributrice.
- Le local contenant le compteur général des eaux, le siphon disconnecteur, le puisard, la pompe électrique.
- Tous les appareillages et dispositifs de protections contre l'incendie.
- Les canalisations générales de raccordement, d'évacuation et d'égouts, si elles sont à l'usage de tout l'ensemble.
- Les soupiraux et sterputs ; chutes et décharges, les ventilations, les gaines, colonnes, conduits et câbles principaux pour autant qu'ils desservent tout l'ensemble.

Parties communes spéciales à l'immeuble résidentiel :

- Le local au gaz avec le raccordement au réseau de distribution et le sas d'accès.
- Le local de la station de chauffage avec toutes ses installations, équipements, raccordements, conduits principaux à l'usage de l'entité résidentielle à l'exclusion du « Magasin 3 » qui possède ses propres installations du chauffage.
- Le palier avec ses portes coupe-feu servant de communication entre la résidence proprement dite et le garage collectif et servant en outre d'accès aux caves privatives situées sous ladite résidence et dépendant des appartements des quatre étages ; la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, le sas et le local des poubelles avec sa porte coupe-feu, la cheminée de ventilation et l'arrivée de la gaine des ordures, les dégagements des caves ; les canalisations générales de raccordement, d'évacuation et d'égouts à l'usage uniquement de l'entité résidentielle ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux à l'usage

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

uniquement de l'immeuble résidentiel et qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'il desservent respectivement.

Parties privatives :

Seize caves destinées à être rattachées aux appartements d'étages, numérotées A 1, 2, 3, 4, B 1, 2, 3, 4, C 1, 2, 3, 4 et D 1, 2, 3, 4.

Il existe en outre une cave « réserve » pour laquelle « SOLICO » se réserve le droit, soit de la rattacher à la copropriété, soit de l'affecter à un lot privatif.

Au niveau du rez-de-chaussée :

Parties communes spéciales à l'immeuble résidentiel :

L'entrée, le sas d'entrée, le hall d'entrée, l'accès avec sa porte coupe-feu à la cage d'escalier vers le sous-sol et les étages ; la cage d'ascenseur ; le local voitures d'enfants avec sa porte ; les ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduites et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

a) Un appartement commercial indiqué au plan sous mention « Magasin 1 » avec entrée particulière à front de la rue Général Leman, d'une superficie approximative de quatre-vingt-trois mètres carrés trente-neuf décimètres carrés comportant un vaste local à aménager suivant la convenance de l'acquéreur, avec réserve, vestiaire et water-closet.

b) Un appartement commercial indiqué au plan sous mention « Magasin 2 », sis à l'angle de la rue Général Leman et de la chaussée des Alliés, avec entrée particulière à l'angle de ladite chaussée, d'une superficie approximative de cent six mètres carrés vingt et un décimètres carrés, comportant un vaste local à aménager suivant les convenances des « PHARMACIES MOSANES », avec réserve, vestiaire et water-closet.

c) Un appartement commercial indiqué au plan sous mention « Magasin 3 », situé à front de la chaussée des Alliés comportant un local d'une superficie approximative de trois cent dix-huit mètres carrés seize décimètres carrés, à aménager suivant les convenances de l'acquéreur.

Remarque :

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

Ainsi qu'il résulte du plan du rez-de-chaussée ci-annexé ; le « Magasin 3 » ne dispose pas d'entrée particulière à front de la chaussée des Alliés, étant destiné à être rattaché au magasin à grande surface exploité dans l'immeuble joignant.

Dans cette hypothèse le « Magasin 3 » serait indépendant de la résidence au point de vue fonctionnement et utilisation, n'intervenant dans les parties communes générales et spéciales du complexe que pour les terrains d'assise, l'ossature générale du bâtiment et la toiture tant principale que technique avec ses canalisations d'évacuation des eaux pluviales.

Dans l'hypothèse où le « Magasin 3 » ne serait pas rattaché au magasin de l'immeuble voisin, il disposerait alors d'une entrée particulière à front de la chaussée et dépendrait de la résidence au point de vue fonctionnement et utilisation de même manière que le « Magasin 1 » ou le « Magasin 2 » : il interviendrait dans les parties communes générales et/ou spéciales du complexe proportionnellement à ses quotes-parts en copropriété.

Le « Magasin 3 » pourra également faire l'objet d'une subdivision en deux « Magasin 3 » et 3 bis suivant les convenances des acquéreurs.

A chacun des étages un à quatre inclus - Etage type :

Parties communes spéciales à l'immeuble résidentiel :

Le palier d'étage, la cage d'escalier avec sa porte, la cage d'ascenseur ; le sas avec sa porte contenant le vide-poubelles ; le local avec sa porte contenant les compteurs privatifs d'électricité ; les gaines, ventilation chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type A, situé en façade rue Général Leman, à gauche, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés dix-huit décimètres carrés, surface du balcon comprise, comportant :

Hall d'entrée, living, cuisine avec balcon en façade principale : sas de nuit avec débarras et W.C., salle de bain ; une chambre Un et une chambre Deux situées en façade arrière. En sous-sol, une cave (A 1-2-3-4).

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

Un appartement type B, situé à l'angle de la rue Général Leman et de la chaussée des Alliés d'une superficie approximative de quatre-vingt-neuf mètres carrés onze décimètres carrés, surface du balcon comprise, comportant :

Hall d'entrée avec débarras : living d'angle et cuisine avec balcon en façade chaussée des Alliés ; sas de nuit avec water-closet ; salle de bain, une chambre Un et une chambre Deux situées en façade rue Général Leman. En sous-sol, une cave (B 1-2-3-4).

Un appartement type C, situé en façade chaussée des Alliés au centre face à l'immeuble, d'une superficie approximative de soixante mètres carrés septante-sept décimètres carrés, surface du balcon comprise, comportant :

Hall d'entrée, living avec balcon et cuisine en façade principale, sas de nuit avec water-closet ; salle de bain et une chambre en façade principale. En sous-sol, une cave (C 1-2-3-4).

Un appartement type D, situé en façade chaussée des Alliés, à droite, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de cent neuf mètres carrés quarante décimètres carrés, surface du balcon comprise, comportant :

Hall d'entrée, sas avec débarras ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec water-closet ; salle de bain ; chambre Un, une chambre Deux et une chambre Trois, situées toutes trois en façade arrière. En sous-sol, une cave (D 1-2-3-4).

Au niveau de la toiture et de l'étage technique :

Parties communes spéciales à l'immeuble résidentiel :

La toiture, tant principale que recouvrant l'étage technique, avec son ossature, son isolation, ses ventilations et sa couverture, les canalisations principales, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec leurs chutes et accessoires ; les cheminées et gaines de ventilation, lesquelles sont communes à l'ensemble des biens qu'elles desservent respectivement ; la poutrelle de déménagement avec socle et appareillage.

Le bloc technique avec la cage d'escalier, les sas d'accès au cabanon de l'ascenseur et à la chaufferie, le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie, le local chaufferie avec toutes les installations de chauffage central et de fourniture d'eau chaude, les chaudières et leurs

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

équipements et accessoires divers, les tuyauteries principales et toutes les ventilations de l'étage technique.

2) Groupe de garages et toiture de l'annexe :

Parties communes au groupe :

Le porche d'accès à la rue Lemman avec son revêtement du sol et les enduits éventuels des murs et plafonds ; la porte ou volet de fermeture ; la rampe d'accès avec son revêtement du sol ; l'aire de manœuvre ; l'installation électrique spéciale ; les terputes et canalisations éventuelles d'évacuation, la toiture couvrant les constructions érigées en annexe avec l'ossature desdites constructions, sa couverture, ses ventilations, les canalisations, chenaux, tuyauteries, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec leurs chutes et accessoires, les cheminées et gaines d'aération.

Il est expressément stipulé que tous les frais d'entretien, de réparations, remplacement de la toiture de l'annexe dont question ci-avant seront répartis irrévocablement dans la proportion de soixante pour cent pour les emplacements de parking et de quarante pour cent pour le local commercial numéro 3 du rez-de-chaussée.

Il en sera de même pour la toiture de la rampe d'accès au garage.

Parties privatives :

Au niveau du sous-sol : douze emplacements pour voitures automobiles de un à douze dont deux grands emplacements (numéros 7 et 12).

Remarque générale :

Tous les appareillages et dispositifs de protection contre l'incendie ainsi que les portes coupe-feu sont parties communes spéciales à chaque entité concernée.

Stipulations spéciales :

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

Il est expressément stipulé :

« 1. Que les appartements commerciaux du rez-de-chaussée de la « **RESIDENCE DU CHENE** » peuvent être affectés soit à des bureaux, à l'exercice de professions libérales, médicales (ou assimilées), soit à des fins commerciales ou à usage de petites artisanats (tels qu'opticiens, cordonniers, photographes n'utilisant qu'un matériel peu encombrant).

2. Que les locaux privatifs du premier étage de la résidence peuvent être affectés, soit à la résidence privée, soit à des bureaux, à l'exercice de professions libérales, médicales (ou assimilées) à l'exclusion de toutes activités commerciales, hormis toutefois les salons de coiffure et les instituts de beauté qui sont expressément autorisés ».

Section B : Remarques concernant le chapitre II :

1) La description de la « **RESIDENCE DU CHENE** » a été faite à la section A qui précède sur base des plans ci-annexés.

Toutefois, il se pourrait, ainsi qu'il a été stipulé ci-avant, que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées postérieurement à la signature du présent acte, mais avant la réception définitive des parties communes, à la composition et à la disposition des parties communes et privatives de la résidence, le tout sans préjudice aux droits acquis.

C'est ainsi que la société « **SOLICO** », constructeur, se réserve notamment et expressément :

A. Le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives pour les rattacher à la copropriété ; réciproquement, le droit de détacher des parties communes, certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des biens privatifs : le droit de rattacher à la copropriété ou à un lot privatif la cave « Réserve » en sous-sol.

B. Le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, de créer de nouvelles parties et installations communes ou privatives ; de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives ; de décider de l'affectation ou de la non affectation de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés.

C. Le droit d'aménager certains emplacements de garages en box.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

D. Le droit de créer toutes communications, à quelque niveau que ce soit, entre les parties communes de la « **RESIDENCE DU CHENE** » et tout autre immeuble que « **SOLICO** » pourrait ériger dans l'avenir sur les terrains joignant ; de créer des parties communes nouvelles avec les divers immeubles voisins ; d'utiliser les parties communes du présent complexe immobilier à l'usage ou au service desdits immeubles, etc. ; le tout sans qu'il puisse être porté préjudice aux droits acquis et sous réserve d'une éventuelle révision des quotes-parts d'intervention des lots privatifs concernés dans lesdites parties communes.

E. Sous réserve de l'avis de l'architecte, auteur des plans et s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

a. Le droit de modifier, jusqu'à agrégation définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales, ainsi que des caves et autres locaux privatifs en sous-sol ; le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la composition de l'immeuble telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété.

b. Le droit, en cours de construction, d'apporter les changements qu'elle jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus, à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure ; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.

c. Le droit, jusqu'à agrégation définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès à la toiture (notamment si elles étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie, de force majeure, de faits de guerre ou autres sinistres) ; de faire communiquer les parties communes, notamment en sous-sol avec tous immeubles joignant ; de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement.

d. Le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux de l'immeuble.

Remarques :

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra en tout état de cause, porter préjudice aux lots déjà vendus, en ce qui concerne tant le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci, que leur jouissance, ni aggraver les charges qui les grèvent telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.

« SOLICO » sera seule juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes.

2) Les superficies des biens privatifs ci-avant exprimées sont calculées d'axe en axe des murs mitoyens, terrasses et balcons compris.

Elles pourront toujours subir des modifications n'excédant pas cinq pour cent.

Les mensurations indiquées pour les emplacements des voitures pourront aussi subir des modifications ne dépassant pas cinq pour cent.

3) Il est précisé que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par « SOLICO », sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs.

En conséquence, la composition des lots privatifs avec les quotes-parts y afférentes dans les parties communes, ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

4) En principe, une cave en sous-sol sera rattachée à chaque appartement d'étage, aucune cave n'étant prévue pour les appartements commerciaux du rez-de-chaussée. « SOLICO » se réserve toutefois de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs au même appartement ou enfin d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.

Aucune quote-part dans la copropriété n'étant attribuée aux caves dépendant des appartements, l'affectation de plusieurs caves ou la non-affectation de caves à un lot privé ne modifie pas la quote-part de copropriété attachée au lot non pourvu d'une cave ou doté de plusieurs caves.

5) La réunion de tout ou partie d'un bien privatif avec un autre de même niveau ou de niveau inférieur ou supérieur est possible, mais à la condition que l'état des constructions le permette et que tous les frais de réunion y compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs qui

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

devront être agréés par « SOLICO » avant l'agrément définitive des parties communes et par l'assemblée générale après cette agrément, soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots réunis à qui incomberont également les responsabilités des travaux et de leurs suites. De telles réunions ne sont autorisées que si les biens à réunir appartiennent au même propriétaire.

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

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotes-parts de copropriété générales ou spéciales affectées aux lots modifiés sera fait par l'assemblée générale sur proposition de l'architecte de l'immeuble ou du notaire rédacteur de l'acte de base désigné par l'assemblée générale.

6) La société « SOLICO » a fait établir par l'architecte de l'immeuble, un cahier des charges contenant la description des divers matériaux qui seront utilisés pour la construction. Un exemplaire de ce cahier des charges signé pour accord par les représentants de la société « SOLICO » et par l'architecte est déposé ce jour au rang des minutes du notaire DETIENNE soussigné.

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, une copie certifiée conforme sera remise dans les délais prescrits, à tout candidat acquéreur d'un lot privé.

Sauf convention contraire avec les futurs propriétaires et sous les réserves stipulées ci-dessus, ce document fera la loi des parties à l'occasion des rapports entre « SOLICO » et les futurs propriétaires.

7) Si, après l'agrément définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à la disposition ou l'affectation des lots privés ou même des parties communes générales ou spéciales, elles ne pourraient avoir lieu que moyennant l'accord de l'assemblée générale, délibérant dans les conditions légales de présence et de majorité.

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

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

1. Le présent chapitre a pour objet la division de l'ensemble immobilier constitué par la « **RESIDENCE DU CHENE** » en lots privatifs distincts qui seront régis par les dispositions du Code civil (actuellement les articles 3.78 à 3.100 du Code civil).

2. Il résulte de ce qui précède que la « **RESIDENCE DU CHENE** » sera constituée des deux entités (l'immeuble résidentiel et le groupe de garages) qui comprendront chacune une quote-part dans les parties communes générales à l'ensemble, dont les terrains d'assise.

Il existera en outre des parties communes spéciales à chaque entité ou à certains lots seulement.

3. Il en résulte que chaque lot privatif possédera, outre une part dans les parties communes générales dont les terrains d'assise, des quotes-parts dans les parties communes spéciales.

Remarques :

a) La division faite ci-après de la copropriété générale entre l'immeuble résidentiel et l'entité « garages » est faite de manière définitive et irrévocable sous réserve de modification par l'assemblée générale aux conditions légales de quorum et de vote.

Quant à la répartition de la quote-part de chaque entité dans les parties communes générales entre les propriétés privatives la constituant telle qu'elle est établie ci-après, elle ne pourra subir de modifications ainsi qu'il résulte de ce qui est stipulé ci-avant, que moyennant une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1^{er}, alinéa du Code civil.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au Tribunal compétent de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées au complexe;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

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

Il en sera de même pour la répartition des parties communes spéciales.

b) La division de chaque entité en propriétés privatives se fera en principe, comme il est indiqué dans la description de chacune de ces propriétés qui figure au chapitre II, étant entendu que cette division est exemplative et non limitative et que, comme dit ci-avant, la contenance définitive de chaque propriété privative résultera de l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur.

Section A : 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 emplacements de parking, constitutifs de la « **RESIDENCE DU CHENE** » et en exécution des articles 3.78 à 3.100 du Code civil, la société « **SOLICO** », promoteur, déclare avec l'accord de la société « **PHARMACIES MOSANES** », comparante d'autre part, opérer la division de l'ensemble immobilier à ériger en parties privatives et en parties communes générales et spéciales, dont la composition est décrite au chapitre II qui précède et créer des lots immobiliers distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès ou de tous autres contrats.

En conséquence, chaque lot 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, comprenant en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dite et comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales et spéciales.

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

De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un lot privatif grèvent à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

2. Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes ou de décisions valablement prises par « SOLICO » jusqu'à l'agrément définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée générale des copropriétaires, la participation de chaque propriétaire et/ou occupant du bien privatif dans les droits, avantages, obligations et charges résultant du régime de la copropriété et de l'indivision forcée sera proportionnelle aux quotes-parts dans les parties communes générales attachées à chaque lot privatif.

3. Il est expressément stipulé que la ventilation de la quote-part affectée à chaque lot privatif dans l'indivision générale et spéciale est établie ci-après sous la réserve des modifications qui pourraient résulter, soit de la création de nouveaux lots privatifs, soit de la composition définitive des lots résultant des actes d'acquisition.

Section B : Définition des parties et choses communes :

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.

L'énumération qui suit est exemplative et nullement limitative.

a) Parties communes générales à tout l'ensemble immobilier :

Ce sont notamment :

La totalité des terrains d'assise.

Les fondations, l'ossature, les façades, poutres, hourdis et voûtes, les murs de refend, les murs de pignons construits en mitoyenneté, la mitoyenneté de tous murs séparatifs entre les parties communes générales et lots privés.

Le local de la cabine haute tension, le transformateur d'énergie et son équipement, s'ils n'appartiennent pas à l'administration productrice ou distributrice, le local contenant le compteur général des eaux et le compteur général du gaz (ce dernier uniquement à l'usage de l'immeuble résidentiel), tous systèmes généraux de protection contre l'incendie, les soupiraux, sterputs, disconnecteur.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

Pour autant qu'ils soient communs à tout l'ensemble immobilier, les raccordements généraux aux égouts, ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ou jusqu'au compteur général d'où partent les raccordements privés.

Toutes les canalisations, gaines, tous les ouvrages, équipements et appareils qui sont à l'usage commun général.

b) Parties communes spéciales (propres) à l'immeuble résidentiel :

Ce sont notamment :

L'ossature de l'immeuble résidentiel, les façades, poutres, hourdis et voutes, les murs de refend, les murs de pignons construits en mitoyenneté, la mitoyenneté de tous les murs séparatifs entre les parties communes générales et lots privés.

Tous les couloirs et dégagements avec leurs portes en sous-sol.

Le local des poubelles avec l'arrivée de la gaine des ordures, ladite gaine.

Les gaines de ventilation et d'aération desservant ledit immeuble, les chutes des water-closets, les décharges des eaux pluviales et ménagères ; les colonnes, conduits et câbles principaux à l'usage exclusif de l'immeuble résidentiel, les gaines contenant les canalisations, chutes et décharges et conduits de toute nature.

L'entrée, le sas d'entrée, le hall d'entrée, le dégagement, l'accès à la cage d'escalier avec les enduits des murs et plafonds, les revêtements du sol et lambris, les décorations, la porte d'entrée à rue, le combiné des boîtes aux lettres, les installations d'éclairage et éventuellement le chauffage.

En sous-sol, le local contenant la sous-station du chauffage avec toutes ses installations.

L'installation du chauffage central, avec son local et ses chaudières situés au dernier étage (étage technique), les canalisations d'amenée de combustible, toutes canalisations générales, l'installation électrique spéciale, les circulateurs, collecteurs, sondes extérieures et tous appareillages et accessoires.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

L'installation de distribution d'eau chaude avec les réservoirs éventuels, les canalisations jusqu'aux compteurs individuels et tous appareillages accessoires.

La toiture tant principale que recouvrant l'étage technique avec son ossature, son isolation et son recouvrement ; les potences de déménagement.

Les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps et des terrasses.

L'escalier avec sa cage, ses paliers, revêtements, éclairage et décorations, depuis le sous-sol jusqu'à la toiture.

L'ascenseur avec sa fosse, sa machinerie et sa cabine, les portes palières, le cabanon avec son équipement, l'installation électrique spéciale et tous appareillages.

Le palier d'étage avec le sas contenant le vide-poubelles et le débarras contenant les compteurs privatifs d'électricité, tous systèmes d'appareillages spéciaux tels que minuterie, installation de parlophone et d'ouvre-porte, sonneries à rue.

Les enduits, plafonnages, décorations et revêtements avec leurs chapes des locaux communs.

Les tubages vides prévus pour permettre le raccordement au téléphone et à la télédistribution.

Le local voitures d'enfants au rez-de-chaussée de la résidence ; tous locaux, dégagements, canalisations, ventilations, appareillages, équipements communs propres à l'entité résidentielle.

c) Parties communes spéciales (propres) au groupe :

Ce sont notamment l'ossature du groupe, les poutres, hourdis et voûtes.

Les revêtements du sol, les enduits éventuels des murs et plafonds de l'entrée, de la rampe d'accès ; l'aire de manœuvre ; les sterputs, canalisations d'évacuation ; la porte ou volet de fermeture.

Les éventuelles installations spéciales d'électricité avec leur raccordement, depuis les compteurs principaux et les décompteurs particuliers éventuels.

La toiture couvrant les constructions érigées en annexe, ses couvertures, chenaux et tous accessoires, en tenant compte de ce qui est stipulé ci-avant au chapitre II, section A, entité garages.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

Observation :

Il devra être tenu compte en ce qui concerne le « Magasin 3 » du rez-de-chaussée des restrictions formulées sous la remarque du chapitre II, section A, entité résidentielle.

Section C : Répartition des quotes-parts en copropriété :

A. Parties communes générales à l'ensemble de la résidence :

1. Répartition entre les entités :

Ces parties communes sont divisées en dix-mille/dix-millièmes.

Elles sont réparties entre les deux entités constitutives de la résidence, de manière forfaitaire et irrévocable, la répartition subsidiaire à l'intérieur de chaque entité restant susceptible des modifications comme dit ci-avant.

Cette répartition forfaitaire entre les deux entités est faite comme suit :

Immeuble résidentiel, neuf mille deux cents/dix millièmes :	<u>9.200/10.000</u>
---	----------------------------

Entité « garages », huit cents/dix millièmes :	<u>800/10.000</u>
--	--------------------------

<u>Ensemble :</u> dix-mille/dix millièmes :	<u>10.000/10.000</u>
--	-----------------------------

2. Répartition au sein de chaque entité :

Entité résidentielle :

La quote-part de neuf mille deux cents/dix-millièmes attribuée à l'immeuble résidentiel est répartie entre les lots constitutifs de cette entité comme suit :

Appartement commercial « Magasin 1 » du rez-de-chaussée, quatre cent quarante-six/dix millièmes :	<u>446/10.000</u>
---	--------------------------

Appartement commercial « Magasin 2 » du rez-de-chaussée, cinq cent septante/dix millièmes :	<u>570/10.000</u>
---	--------------------------

Appartement commercial « Magasin 3 » du rez-de-chaussée, mille sept cent quatre/dix millièmes :	<u>1.704/10.000</u>
---	----------------------------

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

Chaque appartement A, quatre cent trente/dix-millièmes, soit pour les quatre étages, mille sept cent vingt/dix millièmes : **1.720/10.000**

Chaque appartement B, quatre cent dix/dix-millièmes, soit pour les quatre étages, mille six cent quarante/dix millièmes : **1.640/10.000**

Chaque appartement C, deux cent quatre-vingt-dix millièmes, soit pour les quatre étages, mille cent vingt/dix millièmes : **1.120/10.000**

Chaque appartement D, cinq cents/dix-millièmes, soit pour les quatre étages, deux mille/dix millièmes : **2.000/10.000**

TOTAL : neuf mille deux cents/dix millièmes : **9.200/10.000**

Entité « garages » :

La quote-part de huit cents/dix-millièmes attribuée au groupe de garages est répartie entre les douze emplacements constitutifs du parking, comme suit :

Chaque emplacement simple, soixante/dix-millièmes, soit pour les dix-emplacements simples, six cents/dix millièmes : **600/10.000**

Chaque grand emplacement, cent/dix millièmes, soit pour les deux grands emplacements, deux cents/dix millièmes : **200/10.000**

TOTAL : huit cents/dix millièmes : **800/10.000**

B. Parties communes spéciales :

L'entité résidentielle :

Ces parties communes spéciales sont divisées en neuf mille deux cents/neuf mille deux centièmes qui sont répartis entre les lots constitutifs de cette entité, comme suit :

Appartement commercial « Magasin 1 » du rez-de-chaussée, quatre cent quarante-six/neuf mille deux centièmes : **446/9.200**

Appartement commercial « Magasin 2 » du rez-de-chaussée, cinq cent septante/neuf mille deux centièmes : **570/9.200**

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

Appartement commercial « Magasin 3 » du rez-de-chaussée, mille sept cent quatre/neuf mille deux centièmes : **1.704/9.200**

Chaque appartement A, quatre cent trente/neuf mille deux centièmes, soit pour les quatre étages, mille sept cent vingt/neuf mille deux centièmes : **1.720/9.200**

Chaque appartement B, quatre cent dix/neuf mille deux centièmes, soit pour les quatre étages, mille six cent quarante/neuf mille deux centièmes : **1.640/9.200**

Chaque appartement C, deux cent quatre-vingt/neuf mille deux centièmes, soit pour les quatre étages, mille cent vingt/neuf mille deux centièmes : **1.120/9.200**

Chaque appartement D, cinq cents/neuf mille deux centièmes, soit pour les quatre étages, deux mille/neuf mille deux centièmes : **2.000/9.200**

TOTAL : neuf mille deux cents/neuf mille deux centièmes : **9.200/9.200**

L'entité « Garages » :

Ces parties communes spéciales sont divisées en huit cents/huit centièmes qui sont réparties entre les douze emplacements constitutifs du parking, comme suit :

Chaque emplacement simple, soixante/huit centièmes, soit pour les dix-emplacements simples, six cents/huit centièmes : **600/800**

Chaque grand emplacement, cent/huit centièmes, soit pour les deux grands emplacements, deux cents/huit centièmes : **200/800**

TOTAL : huit cents/huit centièmes : **800/800**

Récapitulation :

Parties communes générales :

Magasin 1, quatre cent quarante-six/dix-millièmes : **446/10.000**

Magasin 2, cinq cent septante/dix-millièmes : **570/10.000**

Magasin 3, mille sept cent quatre/dix millièmes : **1.704/10.000**

Appartement A, quatre cent trente/dix millièmes : **430/10.000**

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

Appartement B, quatre cent dix/dix millièmes :	<u>410/10.000</u>
Appartement C, deux cent quatre-vingts/dix millièmes :	<u>280/10.000</u>
Appartement D, cinq cents/dix millièmes :	<u>500/10.000</u>
Emplacement garage simple, soixante/dix millièmes :	<u>60/10.000</u>
Grand emplacement garage : cent/dix millièmes :	<u>100/10.000</u>

CHAPITRE IV : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES :

Font l'objet de la propriété privative et divise, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont, en conséquence, privatives, notamment les choses suivantes :

A. Tous les éléments constitutifs d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, à l'intérieur de ceux-ci les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur chape éventuelle ; le revêtement des murs et plafonnages avec leur décoration, les murs et cloisons intérieurs, la mitoyenneté des murs séparant les biens privatifs entre eux ou d'avec les parties communes ; les portes palières et les portes intérieures, les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes, les terrasses et balcons avec leur garde-corps métallique ; les installations sanitaires, les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif ; les installations électriques, d'eau ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des biens privatifs et à leur usage exclusif, l'ouvre-portes intérieur, les compteurs et décompteurs privés.

B. Tous les accessoires à l'usage d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privatifs, les plaques indiquant les noms et professions des occupants ; toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

En général, sont privatifs tous les éléments qui se trouvent à l'intérieur d'un bien privatif ou même à l'extérieur de celui-ci et sont à l'usage exclusif de son propriétaire, les énumérations qui précèdent étant exemplatives et nullement limitatives.

CHAPITRE V : MISE EN COMMUN DES TERRAINS - RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION - ENGAGEMENT DE VENDRE :

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

A. Après avoir pris connaissance des plans et du cahier des charges dressés par monsieur l'architecte LACROSSE, la société « PHARMACIES MOSANES », comparante d'autre part, a déclaré marquer son accord sur l'ensemble du programme de construction envisagé par « SOLICO ».

Il est, en outre, rappelé qu'aux termes, d'un acte avenu ce jour devant les notaires soussignés, les sociétés comparantes ont convenu ce qui suit :

I. La société coopérative « PHARMACIES MOSANES », comparante d'autre part, a déclaré placer les terrains prédécrits, sis à Flémalle, chaussée des alliés, 1 et 5 et lui appartenant comme dit ci-dessus, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et permanente en vue de les affecter comme parties communes générales à l'immeuble à édifier, dans les conditions prévues au présent acte de base.

II. La société comparante d'autre part a, en outre, renoncé purement et simplement, dans les limites indiquées ci-après, au profit de la société « SOLICO », au droit d'accession lui revenant en vertu des articles 3.55, 3.57, 3.64 et 3.65 du Code civil, sur les constructions et ouvrages dépendant de la « RESIDENCE DU CHENE » à édifier par « SOLICO » sur ses terrains prédécrits, mais à concurrence seulement de huit mille neuf cent soixante/dix-millièmes (8.960/10.000èmes) c'est-à-dire dans la mesure nécessaire pour que « SOLICO » devienne propriétaire des magasins un et trois du rez-de-chaussée, des douze appartements résidentiels type A, type C et type D des premier, deuxième, troisième et quatrième étages, des trois appartements résidentiels type B des premier, deuxième et troisième étages, ainsi que de neuf emplacements simples et de deux grands emplacements pour voitures automobiles dans le groupe de garages et de toutes les caves en sous-sol non réservées par les « PHARMACIES MOSANES » et non affectées à la copropriété d'après le présent acte de base, les « PHARMACIES MOSANES » s'étant réservé ce droit d'accession à concurrence de mille quarante/dix-millièmes (1.040/10.000èmes) afférents au « Magasin 2 » du rez-de-chaussée, à l'appartement type B du quatrième étage avec cave en sous-sol et à un emplacement simple pour voiture automobile numéro huit au sous-sol dans le groupe de garages.

Par le même acte, la société « PHARMACIES MOSANES » a chargé « SOLICO » de construire sur ses terrains prédécrits, à ses frais, risques et périls la « RESIDENCE DU

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

CHENE » faisant l'objet du présent acte de base, sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, relatif à la copropriété et à l'indivision forcée.

III. En outre, la société « **PHARMACIES MOSANES** » s'est engagée à vendre aux futurs acquéreurs des parties privatives de la « **RESIDENCE DU CHENE** », les quotes-parts afférentes à ces propriétés dans les terrains lui appartenant comme dit ci-avant.

B. Engagement de vendre - Procuration :

L'intention commune des sociétés comparantes d'une part et d'autre part étant que l'ensemble constitué par la « **RESIDENCE DU CHENE** » soit édifié sous le régime de la copropriété et de l'indivision permanente, la société « **PHARMACIES MOSANES** », aux termes dudit acte reçu ce jour par les notaires soussignés, a pris l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs des lots privatifs de l'ensemble à édifier, les quotes-parts afférentes à ceux-ci dans les terrains prédécrits constituant sa propriété.

A cet effet, la société « **PHARMACIES MOSANES** », représentée comme dit est, déclare constituer irrévocablement pour mandataires spéciaux :

Monsieur Jacques Bernard Ernest NINANE, clerk de notaire, demeurant à Alleur (Commune d'Ans) avenue Célestin Demblon, 82.

Madame Jeanne Georgette Marie-Thérèse Désirée Françoise DERY, employée, épouse de monsieur Paul DELAVEUX, 14, place Sainte-Véronique à Liège, avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément avec pouvoir de substitution ; à l'effet de, pour elle et en son nom :

Vendre à telles personnes, moyennant les prix, charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, en tout ou en partie, en bloc ou par quotes-parts indivises, les huit mille neuf cent soixante/dix-millièmes (8.960/10.000èmes) de ses terrains prédésignés, sis à Flémalle, chaussée des alliés, 1 et 5, réserve étant faite par les « **PHARMACIES MOSANES** » de mille quarante/dix-millièmes (1.040/10.000èmes) desdits terrains en ce qu'ils sont afférents aux magasin, appartement et emplacement de parking qu'elles se sont réservés de faire ériger pour leur compte et ont acquis de « **SOLICO** », aux termes de l'acte susvanté reçu ce jour par les notaires soussignés.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

Faire toutes déclarations et notamment relatives à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire ; stipuler toutes conditions et servitudes ; fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix ; recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation ; accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

Dispenser le Conservateur des hypothèques compétent (actuellement dénommé Administration générale de la documentation patrimoniale) de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit ; donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque ou à l'action résolutoire ; consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement, consentir toutes antériorités, parités, restrictions ou limitations d'hypothèque ou de privilège.

Conclure tous arrangements, transiger, compromettre ; au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile et généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire, même non explicitement prévu aux présentes.

CHAPITRE VI : SERVITUDES ET OBLIGATIONS DIVERSES :

La réalisation de l'ensemble immobilier constitué par la « **RESIDENCE DU CHENE** » est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en entités et en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes consacrées par l'article 3.119 du Code civil, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

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

Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif :

1. Les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'une entité sur une autre ou d'un bien privatif sur un autre, ou des propriétés privatives sur la copropriété (ou vice-versa).

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

2. L'existence ou le passage à travers des propriétés privatives ou des parties communes des canalisations conduits de toute nature, de gaines, de ventilation, gaines ordures, etc.
3. L'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, etc.
4. Et, en général, l'existence dans les parties communes et dans les parties privatives, de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun grevant les parties communes ou les lots privatifs.

B. Servitudes conventionnelles :

1. La publicité par voie d'enseignes, lumineuses ou non, tant extérieures qu'intérieures, est autorisée à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit des locaux commerciaux du rez-de-chaussée et grevant les façades de la résidence.

S'il s'agit d'enseignes extérieures, elles peuvent être placées, soit sur les vitrines à rue, soit sur la façade même, sur le linteau entre le rez-de-chaussée et le premier étage, le tout dans les limites tracées par le règlement de copropriété.

Est également autorisée à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit des locaux privatifs du premier étage, la publicité par voie d'enseignes, lumineuses ou non, sous réserve toutefois que celles-ci ne pourront être placées sur les fenêtres en façade qu'à l'intérieur des appartements, toute publicité extérieure étant proscrite aux étages, tous les frais, taxes, impositions, frais d'assurances auxquels donneront lieu ces enseignes seront à la charge exclusive du propriétaire exploitant.

2. Toutes les caves et autres locaux privés en sous-sol, tous les dégagements, couloirs, aires de manœuvres devront nécessairement servir d'abri en cas de nécessité.
3. L'usage de l'ascenseur et de la cage d'escalier est réservé uniquement aux occupants résidentiels, à l'exclusion, par conséquent, des occupants du parking qui n'habitent pas l'immeuble. A titre de servitude, il est toutefois stipulé que les usagers du parking pourront utiliser la cage d'escalier de l'immeuble résidentiel, mais uniquement en cas de force majeure, tel qu'incendie.

Toute infraction à la présente disposition autorise le syndic à expulser le contrevenant.

4. De même, une servitude est créée à charge de l'entité résidentielle au sous-sol, au profit de l'entité « garages », pour permettre l'accès aux compteurs dépendant de l'entité « garages » et qui seraient placés au sous-sol de l'immeuble résidentiel.

C. Obligations et dispositions diverses :

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

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

Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat contractuel - au syndic le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre les mesures d'intérêt commun 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 de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

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

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

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'immeuble.

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.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

2. « SOLICO » se réserve expressément jusqu'à l'agrération définitive des parties communes générales, le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique aux pouvoirs publics ou à toute autre société d'intérêt privé ou public, un local en sous-sol à son choix dépendant des parties communes ou des locaux réservés par « SOLICO », pour l'installation de tous, services de distribution au profit du complexe.

3. Tous les futurs acquéreurs de biens privés devront supporter les conséquences éventuelles de cette concession et, par le fait de leur acquisition, seront censés l'avoir ratifiée et avoir donné tous pouvoirs à « SOLICO » pour les représenter valablement, à la conclusion du contrat.

CHAPITRE VII : RESERVE DE MITOYENNETE :

« SOLICO » se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des murs à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiette de la résidence des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à « SOLICO » de percevoir à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, « SOLICO » aura le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires de la résidence était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

prêter gratuitement leur concours, le cas échéant après décision de l'assemblée générale, via le syndic, dès qu'ils en seraient requis et sans frais pour eux.

La réserve faite ci-dessus par « SOLICO » étant celle d'un simple droit de créance, « SOLICO » ne pourra jamais être tenue de supporter à l'avenir les frais de protection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction du mur pignon mitoyen dont s'agit, ni même de participer à ces travaux sous quelque forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de mitoyenneté ; tous ces frais et responsabilités incomberont exclusivement à la copropriété.

CHAPITRE VIII : RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION :

Tous les copropriétaires de la « RESIDENCE DU CHENE » devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des propriétaires, aux appartements, studios, emplacements de garages ou autres locaux dont il se réserve ou acquiert la propriété privative et aux quotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes générales et/ou spéciales de l'immeuble.

Cette renonciation entraîne, par, voie de conséquence, la division de l'immeuble en parties communes ou d'usage général et en parties privatives.

La cession dont il s'agit, indispensable pour donner à l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

Conformément aux prescrits des articles 3.78 et suivants du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit et celle du vingt février deux mil vingt), il est établi, ainsi qu'il suit, le règlement de copropriété de l'immeuble réglant tout ce qui concerne : 1- la description des

droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; 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.

Les stipulations et les servitudes qui peuvent en découler sont opposables à tous par la transcription hypothécaire. Elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais suit son sort ; il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance de l'immeuble, les détails de la vie en commun et les règles de fonctionnement de la copropriété.

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

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

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

CHAPITRE II : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 4 : Destination des lots privatifs :

A l'exception des lots privatifs du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage dont la destination a été précisée à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété, l'ensemble immobilier constitué par la « **RESIDENCE DU CHENE** » est destiné exclusivement à la « résidence privée », ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux ou de professions libérales » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers », ce que sa destination même cherche à éviter.

L'acte de base autorise dans les locaux du rez-de-chaussée les commerces ou les petits artisanats, ainsi que l'exercice de professions libérales, médicales ou assimilées (dentisterie, kinésithérapie, infirmiers) dans les locaux du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage.

Cette autorisation est toutefois subordonnée à la condition que ne soient pas traitées des maladies qui seraient une cause de troubles ou simplement de gêne pour l'entourage et à condition également que les appareils utilisés soient entièrement isolés et déparasités, et que toutes installations utilisant des radiations ionisantes répondent aux normes de service imposées par les autorités compétentes et subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci.

De tout quoi l'assemblée générale aura en tout temps le droit de demander justification suffisante, à défaut de laquelle il pourra interdire l'usage des appareils et installations en questions.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble, sous réserve, comme dit ci-avant, des différentes affectations qui peuvent être données aux lots privatifs du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage conformément aux stipulations de l'acte de base.

1. Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.
2. Aucun établissement industriel quel qu'il soit.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

3. Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur et les émanations, pourrait nuire aux voisins et aux occupants de l'immeuble.
4. Aucun moteur à l'intérieur des lots privatifs autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice de commerces et professions là où ils peuvent être exercés et qui devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite.
5. Aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés.
6. Aucune réunion publique ou syndicale.
7. Aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse.
8. Aucun dépôt de marchandises, sauf pour les stocks nécessaires à l'exploitation de commerces, là où ils sont autorisés.
9. Aucune exploitation artisanale, sauf dans les limites prévues à l'acte de base.
10. Aucun bureau de perception d'imposition.
11. Aucun consulat, sauf au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage.
12. Aucun institut de culture physique, de gymnastique, si ce n'est la kinésithérapie qui est autorisée au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage seulement.

Ces exemples n'étant donnés qu'à titre indicatif et non limitatif.

Article 5 : Jouissance des parties privatives :

a) Principe :

Les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après, , à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Ils ne peuvent, en tout cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

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

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir de manière prudente et raisonnable.

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

b) Distribution intérieure des lots :

Ils peuvent modifier, comme bon leur semble, la distribution de leurs propriétés privatives ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privatives.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs lots privatifs, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant selon les modalités prévues à l'article 8 ci-après.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'avis d'un architecte ou d'un technicien en chauffage.

c) Inaction d'un copropriétaire :

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétaires, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses lots privatifs, après un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant trente jours, la présente valant procuration pour le faire.

d) Réunion et division des parties privatives :

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

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.

Article 6 : Des 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 de peinture aux façades (y compris les châssis, garde-corps et persiennes) devront être faits aux époques, fixées par l'assemblée générale des copropriétaires et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'ensemble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

En cas d'inaction de la part de certains copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un préavis d'un mois donné par lettre recommandée, envoyée par le syndic, de dommages et intérêts de douze euros trente-neuf centimes (12,39 €) par mois de retard, au profit du fonds de réserve.

b) Les caves :

Les caves suivront nécessairement le sort du lot auquel elles sont rattachées. Elles ne peuvent être cédées en propriété ou en jouissance que d'un lot à un autre lot.

Article 7 : Situation juridique des parties communes :

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

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

communes, générales et spéciales, attachées à leurs biens privés, d'une manière prudente et raisonnable et conformément aux dispositions légales et aux stipulations du règlement de copropriété.

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

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

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

L'hypothèque et tout droit établis sur une propriété privée grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend

Article 8 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux locaux communs et aux installations et choses communes, même à l'intérieur des propriétés privées, 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. Les honoraires de ce dernier, ainsi que ceux de l'ingénieur ou technicien, le cas échéant, seront à charge du ou des propriétaires qui feront exécuter les travaux.

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

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir de manière prudente et raisonnable.

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 9 : 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 III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 10 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **A.C.P. RESIDENCE DUCHENE ACP** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4400 Blégny, Grand route 301. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0850.276.957.

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 DU CHENE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont

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

4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

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

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

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.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

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

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

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

Article 11 : Définition des charges communes générales et spéciales :

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes, les frais de consommations des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes des assurances diverses des choses communes, de la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales ; les frais de reconstruction des choses communes.

Elles sont divisées en charges communes générales et spéciales, selon qu'elles incombent à la copropriété générale, à une entité seulement ou à certains lots privatifs.

Sauf exception, elles sont réparties entre les propriétaires des biens privatifs proportionnellement et/ou spéciale ou de l'usage qui est fait des choses communes.

Article 12 : Enumérations des charges communes générales :

A titre exemplatif et sous réserve de ce qui est dit ci-après, sont rangées :

1. Parmi les charges communes générales à l'ensemble du complexe et réparties proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale :

Les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des choses et parties communes générales.

Les frais d'administrations et de gérance y compris les émoluments du syndic.

Toutes les indemnités éventuellement dues par la copropriété générale.

Les primes d'assurances intéressant l'ensemble de la copropriété.

Tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes générales.

2. Parmi les charges communes à l'entité résidentielle (à l'exclusion du groupe de garages) :

Les frais de toitures, tant principale que recouvrant l'étage technique.

Les frais d'utilisation, de nettoyage, d'entretien, de conservation, de réparations et de renouvellement des choses et parties communes spéciales à cette entité.

Les frais de consommation d'eau et d'électricité enregistrée par les compteurs communs spéciaux éventuels.

Les frais de réparations, d'entretien, et de remplacement des installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que de consommation de combustible, d'eau et de force motrice de ces installations considérées comme charges communes ; les frais d'entretien, de réparation, de réfection des locaux abritant lesdites installations.

Les frais et dépenses d'ascenseur et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparation, de renouvellement des appareils et du cabanon, l'abonnement d'entretien, les frais de contrôle et d'assurance, etc.

Ces frais d'ascenseur seront supportés par tous les propriétaires de l'entité résidentielle au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes spéciales, à l'exception toutefois des

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

appartements du rez-de-chaussée qui n'interviendront en rien dans ces frais et charges d'ascenseur.

Les impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes spéciales à l'immeuble résidentiel.

Les éventuelles primes d'assurance propres à cette entité, c'est-à-dire concernant les parties et services communs spéciaux à cette entité.

Toutes indemnités éventuelles dues par la copropriété résidentielle.

Il est toutefois stipulé :

a) Que, conformément à ce qu'il est dit ci-dessus, les appartements du rez-de-chaussée n'interviendront en rien dans les frais d'ascenseur.

b) Que lesdits appartements du rez-de-chaussée n'interviendront pas d'avantage dans les frais et dépenses d'entretien, de nettoyage et d'éclairage des entrées, hall, dégagements, cages d'escaliers et paliers de l'immeuble résidentiel, ni dans les frais de réparation, de réfection et de restauration dans ces parties communes, exclusivement résidentielles sauf si ces derniers frais étaient engendrés par un dommage provoqué par le fait d'une chose commune desservant également les appartements du rez-de-chaussée, comme par exemple, une rupture de canalisation principale.

c) Que lesdits appartements du rez-de-chaussée devront toutefois intervenir à concurrence de leur quote-part dans les frais de nettoyage du trottoir à rue.

d) Que le salaire des femmes à journée ou d'un service d'entretien éventuel et les charges les concernant seront répartis entre les copropriétaires du complexe sans exception suivant leurs droits dans la copropriété générale.

e) Que les propriétaires d'emplacements-garages n'interviendront en rien dans les frais et dépenses d'ascenseur ni de chauffage et de fourniture d'eau chaude.

f) Que dans l'hypothèse où le magasin 3 serait rattaché au magasin de l'immeuble voisin, son propriétaire interviendrait uniquement dans les frais relatifs à l'ossature générale du bâtiment, à la toiture tant principale que technique avec les canalisations d'évacuation des eaux pluviales,

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

ainsi qu'à concurrence de quarante pourcent dans les frais de la toiture couvrant les constructions érigées en annexe.

Il interviendrait également dans les frais du nettoyage du trottoir à rue, comme il est dit ci-dessus au paragraphe c).

g) Parmi les charges communes propres à l'entité « garage » :

Les frais d'utilisation, de nettoyage, d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des choses ou parties communes spéciales à cette entité.

Des éventuelles primes d'assurance, propres à cette entité et toutes surprimes qui pourraient être dues du fait de l'existence des garages.

Les impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes spéciales.

Toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété spéciale.

Les frais de consommations d'eau et d'électricité enregistrés par les compteurs spéciaux éventuels.

h) Les frais d'entretien, de réparations, de remplacements de la toiture, étant rappelé qu'ils ont été répartis irrévocablement à l'acte de base dans la proportion de 60% pour les emplacements de parking de 40% pour le local commercial numéro 3 du rez-de-chaussée.

Article 13 : Frais de chauffage :

Les frais de chauffage dont question au présent article ont trait uniquement aux dépenses de consommation de combustible, d'eau et de force motrice.

La répartition de ces frais se fera comme suit entre les copropriétaires de l'entité résidentielle (à l'exclusion du groupe de garages) :

A. 40% seront répartis à titre de charges communes pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières, du chauffage des parties communes.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

B. 60% seront répartis entre les copropriétaires ou occupants, soit suivant les indications relevées sur les compteurs individuels de chaleur, soit à défaut de compteurs, au prorata des quotes-parts possédées par chacun d'eux dans la copropriété.

Même en cas d'absence, tout occupant d'un bien privatif devra régler son installation de manière à assurer dans ses locaux une température de dix degrés au-dessus du zéro.

Il est interdit d'augmenter le nombre des radiateurs ou la surface de chauffe sans le consentement du syndic.

Dans ce cas, le copropriétaire supportera la charge de cette surface de chauffe augmentée, suivant le calcul que le syndic en fera.

Il est de même interdit de fermer complètement les radiateurs en période de chauffe.

Article 14 : Eau chaude :

L'eau chaude sera fournie toute l'année par l'installation de chauffage central et l'importance des consommations individuelles sera déterminée par le compteur de chaque bien desservi.

Le prix du mètre cube d'eau chaude consommé sera fixé annuellement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sur proposition du syndic.

Les frais éventuels de relevé, de contrôle, d'entretien et de remplacement des compteurs seront à charge des utilisateurs.

Article 15 : Compteurs :

Chaque propriété privative dispose de raccords avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau et d'électricité.

Les propriétaires et usagers paieront et supporteront donc, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien, la réparation et le remplacement des compteurs, ainsi que les consommations y indiquées.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout ou partie du complexe, la dépense qui en résulterait et l'entretien constitueraient des charges communes aux biens

desservis ; les consommations seraient réglées par le syndic et réparties entre les usagers suivant leurs droits dans la copropriété.

Article 16 : Téléphone :

Si un téléphone commun à plusieurs lots privatifs 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.

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

Des tubages pour prises de téléphone de la régie sont prévus aux endroits qui seront fixés de commun accord avec les propriétaires de lots et la régie, en telle manière que chaque lot privatif soit raccordable.

Article 17 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait par son fait ou son utilisation, les charges communes générales ou spéciales lui incombant normalement.

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 18 : 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 19 : Répartition des charges d'impôts :

A moins que les impôts relatifs au complexe ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes générales et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans la copropriété générale.

Article 20 : Indivision et démembrement de propriété :

En cas d'indivision de la propriété d'un bien, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, voire d'hypothèses mixtes des deux, 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 21 : Recettes communes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises aux intéressés proportionnellement à leurs droits dans la copropriété.

Article 22 : 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 DU CHENE

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 résultant 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 23 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

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

appels de fonds se feront en proportion des quotes-parts dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

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

2. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds 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 24 : Recouvrement des charges :

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

Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception ; à défaut de règlement dans le délai imparti, le compte sera majoré, à titre d'indemnité d'inexécution, d'un demi pour cent par quinzaine de retard, au profit du fonds de réserve, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

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

A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes, du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste, le syndic dispose des moyens de contrainte repris au 2° ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation de l'assemblée générale.

2. Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a. A assigner le défaillant au paiement des sommes dues.

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

Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes avancées par le syndic.

c. A réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété, sous réserve de restitution après exécution de ses obligations par le défaillant, après décision de l'assemblée générale.

3. Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété sont, de plein droit, productives d'intérêts au taux de dix pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à défaut de paiement dans les 15 jours à compter de l'envoi de la lettre recommandée dont question sub.1.

4. Par la signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs confirment la mission du syndic et lui confiront irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ses fonctions, pour poursuivre en justice l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants, depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, traiter, transiger, compromettre et faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à la sauvegarde des droits des copropriétaires ; mandat étant donné au syndic.

Article 25 : Rapports avec les locataires :

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

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

Article 26 : Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic :

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire personnellement des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit, à charge de celui-ci, à des intérêts au taux de 8%, outre toutes majorations à titre d'indemnités à arbitrer par l'assemblée générale, en sus du remboursement du principal.

Article 27 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Le syndic tient la comptabilité générale du complexe.

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.

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

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

CHAPITRE V : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 28 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 29 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

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 30 : 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 31 : Servitudes relatives aux travaux :

Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations, nettoyage, entretien, surveillance et remplacement des choses communes ; ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations.

Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Article 32 : Entretien courant :

L'entretien courant des parties communes, le service des poubelles, le nettoyage de leur réceptacle ainsi que la trémie aux ordures, en général les soins relatifs à la propriété de la résidence seront assurés par les personnes ou sociétés choisies par l'assemblée générale.

CHAPITRE VI : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION :

Article 33 : De la responsabilité en général :

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

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

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 et/ou ses ayants-droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de contrats d'assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit, et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

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

Article 34 : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie :

En vue de diminuer les possibilités des contestations ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires, pour autant que l'assemblée générale, aux conditions légales de présence et de majorité, en décide ainsi, pourront convenir de renoncer entre eux et contre le personnel de chacun, ainsi que contre tous les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie, né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens privatifs qui le constituent, hormis bien entendu le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les copropriétaires, pour autant que l'assemblée générale, aux conditions légales, en décide ainsi, s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou leurs occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans les contrats de baux, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« Le locataire devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours éventuel que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies notoirement solvables, ayant leur siège en Belgique. Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles, sur toute réquisition de la part de ce dernier.

Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce, dès à présent et pour alors, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre tous occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur ».

Article 35 : Des risques et leur couverture :

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, par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres du personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveraient le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Les risques à couvrir seront notamment : l'incendie avec risques accessoires, la responsabilité civile du fait de l'immeuble, les accidents de travail et autres, l'utilisation de l'ascenseur, etc.

Dans la mesure où l'indexation est possible et si l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

Article 36 : Assurance incendie et reconstruction :

L'ensemble immobilier devra toujours être assuré régulièrement contre l'incendie et risques accessoires, y compris le recours des voisins, par les soins et sous la responsabilité du syndic, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.

L'assurance devra toujours être souscrite pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction des immeubles ; elle sera faite « valeur à neuf ».

Article 37 : De la responsabilité civile - Tiers - Bris de glace et dégâts des eaux :

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants permanents ou de passage et aux tiers, quels qu'ils soient, en raison :

- Soit du mauvais état ou de mauvais entretien de l'immeuble.
- Soit de l'usage de l'ascenseur.

Soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etc.) ou de l'un d'eux.

Dans le cadre des dispositions ci-avant, le syndic souscrira de même une police « bris de glace » pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police « dégâts des eaux » pour couvrir les dégradations de l'immeuble consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, des chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, y compris ceux du chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures et plateformes.

Ces contrats seront résiliables annuellement.

Article 38 : Assurance « accidents de travail et autres » :

Enfin, un contrat d'assurance devra aussi être contracté par le syndic, afin de couvrir les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incombier aux copropriétaires et/ou locataires et/ou occupants de l'immeuble en raison de fautes ou d'imprudences commises par ce personnel dans les limites de ces fonctions. Ce contrat sera également résiliable annuellement.

Article 39 : Assurance couvrant l'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, un propriétaire, une personne au service de l'immeuble ou un étranger.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

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

Elle sera souscrite par le syndic, ou sous son contrôle, pour un montant à déterminer, sur avis donné par les propriétaires intéressés.

Les primes de cette assurance constitueront des charges communes spéciales à l'entité résidentielle et seront réparties entre les propriétaires d'après leurs droits dans l'entité intéressée, sous réserve toutefois de ce qui est stipulé à l'article 16 ci-avant quant aux appartements au rez-de-chaussée qui n'interviennent pas dans ces charges.

Article 40 : Assurance mobilier - Locataires :

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins et justifier des assurances et du paiement des primes à première demande du syndic ; le tout sans préjudice à l'application de l'article 33, alinéa 2, qui précède.

Sauf convention contraire, le locataire supporte notamment les primes d'assurances suivantes :

1. La surprime réclamée par l'assureur en raison de la renonciation à son recours contre le locataire.
2. L'éventuelle surprime réclamée par l'assureur en raison de l'assurance contre le recours des voisins dans le chef des occupants.
3. La surprime due pour l'assurance contre les dégâts des eaux (couverture des objets appartenant au locataire ou de sa responsabilité civile).

Article 41 : Garages :

Toutes assurances complémentaires du chef des garages seront à la charge exclusive des copropriétaires ou occupants de ceux-ci.

Article 42 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances :

Les décisions relatives aux risques à couvrir, aux modalités des polices et aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou l'autre titre que ce soit, seront prises ou ratifiées par l'assemblée

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront obligatoires pour tous.

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

Chaque copropriétaire 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.

Article 43 : Cas d'un sinistre :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions de l'assemblée générale et seront déposées en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale, mais en tout cas en un 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 la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il leur appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 44 : De l'utilisation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment :

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.

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

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 annuel de 9 % courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai sur ce qui sera dû.

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

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

b) Si le sinistre est total, à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment :

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux de 9 % l'an courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement, dans ce délai sur ce qui est dû.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

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 prendra fin si l'assemblée générale le décide à l'unanimité des copropriétaires et les choses communes seront partagées ou licitées.

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

Article 45 : Des assurances supplémentaires :

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

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

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

Article 46 : Charges des assurances :

Toutes les primes de polices d'assurance dont question ci-dessus et qui sont souscrites pour le compte de la communauté, doivent être considérées comme charges communes générales ou spéciales, selon qu'elles couvrent tout l'ensemble immobilier ou sont établies, suivant la nature de ces assurances, séparément pour chaque entité.

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 47 : 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

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

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 :

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

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.

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

LES STATUTS DE L'ACP DU CHENE

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.

Article 48 : Renvoi au Code civil :

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

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS DIVERSES :

Article 49 : 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 50 : 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 51 : 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.