



Le 28/02/2022

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE DU PARC »

Située à 4000 Liège, rue Louvrex 67 / A

N° d'entreprise : 0894.489.953

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

DE LA « RESIDENCE DU PARC »

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 7 décembre 1965 de Maître **Jules DELIEGE**, Notaire résidant à Chênée, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège à une date inconnue de la conservation, volume 1666, numéro 1, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **DU PARC** ».

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

Que la présente mise à jour des statuts de la copropriété à la loi du 18 juin 2018 a été réalisée par SyndicSupport, le département spécialisé de BPO Booster sarl. Pour réaliser cette mise à jour, SyndicSupport a pris pour point de départ la mise en conformité des statuts avec les lois précédentes, en particulier celle du 2 juin 2010, qui a été effectuée par un tiers et sur laquelle SyndicSupport n'assume aucune responsabilité.

Qu'il est précisé à l'acte du 7 décembre 1965 :

A COMPARU

La Société Anonyme « SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO », ayant son siège social à Liège, 19 boulevard d'Avroy Registre du commerce de Liège numéro 77.241, constituée par acte authentique du vingt-sept avril mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge des seize/dix-sept juillet mil neuf cent cinquante-cinq sous le numéro 11965, modifié par acte reçu par maître DETIENNE, notaire à Liège, le trois juillet mil neuf cent soixante et un, publié audites annexes du dix-sept juillet mil neuf cent soixante et un sous le numéro 22.231.

Ici représentée, conformément à l'article douze des statuts sociaux par :

- monsieur Camille COLSON, administrateur de société, demeurant à Saint-Nicolas, rue Lahaut numéro 43 ;
- monsieur Joseph DEMARCHE, directeur de société, demeurant à Liège, boulevard d'Avroy numéro 2.

Laquelle société comparante a exposé au notaire soussigné, et l'a requis d'acter ce qui suit :

TITRE I : ACTE DE BASE :

CHAPITRE I : EXPOSE :

La société comparante est propriétaire d'un immeuble situé à ~~la ville de~~ Liège, rue des Augustins numéro 57, à l'angle de ladite rue et de la rue Louvrex, repris au cadastre section B, numéro 203/t/3, pour une contenance cadastrale de deux cent soixante-cinq mètres carrés, joignant lesdites rues, les consorts CHALTIN et LALOUX ou représentants.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

Origine de propriété :

La société comparante déclare être propriétaire dudit immeuble pour l'avoir acquis de monsieur Charles, Marie, Hadelin GAROT, docteur en médecine et son épouse, dame Marie, Eva, Benoite LETECHEUR, aidante médicale, domiciliés à cette époque à Liège, rue des Augustins, 57, aux termes d'un acte avenant devant le notaire soussigné, en date du dix-sept décembre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-quatre décembre suivant, volume 1552, numéro 9.

Le docteur GAROT, préqualifié, avait acquis ledit immeuble de madame Jenny, Octavie, Julia BONVOISIN, veuve d'Armand, Adolphe, Edmond LALOUX, demeurant à Liège ; de dame Sidonie, Emma Louisa LALOUX épouse de monsieur Oscar, Marie, Jules, Georges DAWANS, industriel demeurant à Bruxelles ; et de madame Colette, Adèle, Marie LALOUX, sans profession, divorcée de Hervé, Cécil CANDRIX, demeurant à Paris, suivant acte de maître Adolphe DETIENNE, notaire à Liège, en date du neuf août mil neuf cent cinquante et un, transcrit à Liège, premier bureau des hypothèques, le dix-sept août suivant, volume 233, numéro 11.

Cet immeuble, originairement, appartenait en propre à monsieur Armand, Adolphe, Edmond LALOUX époux de madame Jenny, Octavie, Julia BONVOISIN, demeurant à Liège, pour lui avoir été attribué dans un acte de partage dressé par le notaire REMY, à Liège, le premier avril mil neuf cent douze, transcrit.

Monsieur Armand LALOUX prénommé, est décédé intestat à Liège, le vingt-trois novembre mil neuf cent seize, laissant pour seuls héritiers ses trois enfants, madame DAWANS-LALOUX prénommée ; madame Colette LALOUX également prénommée ; et monsieur Raymond, Georges, Edmond LALOUX, sans profession, demeurant à Liège et ce sous réserve des droits en usufruit revenant légalement à son épouse survivante.

Aux termes d'un acte avenant devant maître Roland, notaire à Verviers, en date du trois décembre mil neuf cent trente-sept, monsieur Raymond LALOUX a vendu à sa mère, madame LALOUX-BONVOISIN, ses droits dans ledit immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

CHAPITRE II : DECLARATION D'INTENTION :

Sur le terrain servant d'assise à cet immeuble, la société comparante entreprend l'édification d'un immeuble à propriétés privatives multiples.

Elle déclare que sa volonté est que cet immeuble soit soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (~~cette loi a été~~ modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix, par la loi 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 formant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil) et qui sera dénommé : « **RESIDENCE DU PARC** ».

Qu'il comprendra :

- un niveau en sous-sol ;
- un rez-de-chaussée comportant des bureaux à usage professionnel ou commercial, les locaux de la conciergerie, l'entrée, le hall, les accès et dégagements dudit immeuble ;
- huit étages identiques comportant chacun trois appartements : type A, façade rue des Augustins ; type B, à l'angle de la rue des Augustins et de la rue Louvrex et type C, façade rue Louvrex.

Les appartements du premier étage seront susceptibles d'être affectés à usage professionnel ou commercial, agences commerciales, agences de représentations ou de démonstration ; les appartements des étages deux à huit seront uniquement réservés à usage d'habitation résidentielle.

La « **RESIDENCE DU PARC** » sera édifiée comme il est précisé ci-avant, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

A la propriété privative d'un appartement, correspondra donc par voie de conséquence, une quote-part déterminée ; ci-après, des parties communes de la résidence.

Statuts (Acte de base - Règlement de copropriété) - Règlement d'ordre intérieur :

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

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

Ils ne peuvent être modifiés que par une décision de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par la loi, suivie d'un acte notarié transcrit.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs et 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.

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.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

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

2. Le règlement d'ordre intérieur est relatif à la jouissance de l'immeuble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais suit son sort.

Ces décisions ainsi que toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

CHAPITRE III : PLAN DE LA RESIDENCE :

La société comparante a fait dresser par monsieur l'architecte François ABRAHAMS, demeurant à Liège, les plans de la « **RESIDENCE DU PARC** ».

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

Ces plans ont recueilli l'agrément des Services de la ville de Liège et de l'Urbanisme - autorisation 43.933.

La société comparante dépose, pour être annexées aux présentes, copies des plans dont s'agit, étant :

- 1) plan du sous-sol, plan du rez-de-chaussée, plan d'un étage type (premier au huitième étage) ;
- 2) plan des deux façades principales, plan de la façade postérieure et plan en coupe.

CHAPITRE IV : DESCRIPTION DE LA RESIDENCE :

Il résulte des plans ci-annexés et du règlement de copropriété dont il sera question ci-après, que la « **RESIDENCE DU PARC** » comprendra :

- En sous-sol :

- Des parties communes, définies aux plans et au règlement de copropriété, et notamment :

Les accès et dégagements, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur, les locaux vide-poubelles, le local aux compteurs à gaz, le local aux compteurs d'eau, le local aux compteurs électriques, le local et les installations du chauffage, le local du tank à combustible, la cave de la conciergerie, les différents sterfputs, décharges et sas.

- Des parties privatives, étant les vingt-quatre caves destinées à dépendre des vingt-quatre appartements des étages. Ces caves portent l'indication du type d'appartement et de l'étage où il est situé.

- Au rez-de-chaussée :

- Des parties communes, définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment :

L'entrée commune par la rue Louvrex, le hall, les accès à la cage d'escalier et d'ascenseur, le local aux voitures d'enfants, les gaines d'aération et des vide-poubelles, les locaux de la conciergerie comprenant : hall, débarras, salle de bain, W.C., cuisine, salle de séjour, chambre et petite cour.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

- **Des parties privatives**, se composant : du bureau A, à usage professionnel ou commercial, avec entrée particulière par la rue des Augustins, comprenant : les bureaux A1 et A2, un vestiaire, W.C., et salle d'archives d'une surface approximative de soixante-trois mètres carrés septante-deux décimètres carrés ; du bureau B, à usage professionnel ou commercial, avec entrée particulière par la rue Louvrex, comprenant deux pièces en façade, hall, débarras, W.C., cabinet de consultations, salle d'archives et cour privée, d'une surface approximative de quatre-vingt-deux mètres carrés sept décimètres carrés ; la surface privative de la cour : dix-neuf mètres carrés nonante-six décimètres carrés, étant dans le calcul ci-avant, compté pour moitié pour le calcul des quotes-parts à attribuer dans les parties communes de la résidence.

- **Aux étages un à huit :**

Tous de composition identique mais dont les appartements du premier étage seront susceptibles d'être affectés à usage de bureaux, agences commerciales, agences de représentation ou de démonstration ; les appartements des étages deux à huit, seront uniquement réservés à usage d'habitation résidentielle.

- **Des parties communes**, définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment :

Le palier d'accès, les cages d'escaliers et d'ascenseur, les gaines d'aération et des vide-poubelles.

- **Des parties privatives**, étant trois appartements résidentiels :

L'appartement type A, dénommé selon l'étage A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, façade rue des Augustins, d'une superficie approximative de cinquante-neuf mètres carrés trente-quatre décimètres carrés, lequel comporte : hall d'entrée, W.C., débarras-salle de bain équipée, cuisine équipée, living, chambre et terrasse sur la façade postérieure avec armoire sur ladite terrasse.

En sous-sol : chaque appartement du type A du premier au huitième étage, comportera en outre en sous-sol, respectivement, une des caves numérotées de un a à huit a.

L'appartement type B, dénommé selon l'étage B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, façade rue Louvrex et rue des Augustins, d'une superficie approximative de quatre-vingt-trois mètres

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

carrés nonante et un décimètres carrés, lequel comporte : hall d'entrée, living-cuisine équipée, salle de bain équipée, W.C., armoire, dégagement et deux chambres à coucher.

En sous-sol : chaque appartement du type B du premier au huitième étage, comportera en outre, en sous-sol, respectivement une des caves numérotées de un b à huit b.

L'appartement type C, dénommé selon l'étage C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, façade rue Louvrex, d'une superficie approximative de cent mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés, lequel comporte : hall d'entrée, vestiaire, débarras, grand living-cuisine équipée, avec petit balcon, dégagement, armoire, W.C., salle de bain équipée et deux chambres à coucher, dont une avec terrasse et armoire.

En sous-sol : chaque appartement du type C du premier au huitième étage comportera en outre, en sous-sol, respectivement, une des caves numérotées de un c à huit c.

- Au-dessus du huitième étage : Toiture :

- Des parties communes : définies aux plans et du règlement de copropriété et notamment :

Toutes cheminées, les gaines et cheminées d'aération et de ventilation, le local aux vases d'expansion, l'accès à la toiture, le cabanon et la machinerie de l'ascenseur, les éventuelles antennes collectives de radio et de télévision.

Réunion d'appartements :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, la réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur, peut être effectuée de manière à former un appartement type duplex.

Il en est de même de la réunion des bureaux du rez-de-chaussée avec les appartements du premier étage.

Les appartements d'un même étage, pour autant qu'ils appartiennent au même propriétaire, pourront également être réunis et être traités en appartement unique.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

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

Cahier des charges de construction :

Devis descriptif :

La « **RESIDENCE DU PARC** » sera édiflée conformément au cahier des charges régissant la construction et au devis descriptif de l'équipement et des matériaux employés, dressés par l'architecte de l'immeuble, monsieur François ABRAHAMS. Ces documents ne sont pas annexés au présent acte.

Un exemplaire du devis descriptif de l'immeuble sera remis à chaque acquéreur de biens privés, à l'occasion de son acquisition.

Remarques diverses :

a) Les surfaces des parties privées pour déterminer les quotes-parts afférentes, à chaque appartement et bureau, dans les parties communes, ont été calculées entre axes mitoyens, les balcons, terrasses et cours sont comptés pour moitié ; les parties communes et les caves sont exclues du calcul.

b) En principe, une cave est rattachée à chaque bien privé ; toutefois, la société « **SOLICO** » se réserve le droit de ne pas attribuer de cave aux locaux du rez-de-chaussée et éventuellement à certains appartements, ou d'en attribuer plusieurs au même bien privé, ou d'en réserver pour les besoins communs.

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

c) Il est fait observer que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privés-types normalement prévus, c'est-à-dire celles qui sont formées théoriquement par le constructeur, sous réserve des modifications qui seront apportées à la consistance ou à la disposition intérieure des biens, au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des acquéreurs.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

En conséquence, les compositions des biens privatifs avec les quotes-parts y afférentes dont les parties communes, ne se trouveront définitivement fixées que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

d) La construction de la « **RESIDENCE DU PARC** », est régie par le cahier contenant l'état descriptif des parties privatives et des matériaux à employer, la description générale des travaux et la description des parties communes, dressé par monsieur l'architecte François ABRAHAMS, de Liège ; ce cahier n'est pas de statut réel et n'a qu'une utilité temporaire ; un exemplaire en est déposé au rang des minutes de maître de Liège soussigné, en date de ce jour ; un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de bien privatif, à l'occasion de son acquisition, ce qu'il reconnaîtra expressément dans ledit acte.

e) Sous réserve de l'accord du constructeur, l'architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles et nécessaires, pour autant qu'ils ne nuisent pas à la solidité et à la beauté de l'immeuble.

Il pourra, si nécessité absolue s'en faisait sentir ou si demande expresse en était faite par la société constructrice, modifier la composition et la disposition du sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages. En ces cas, les quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes seront révisées par le notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter, si besoin était, leur concours aux actes qu'il serait en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par la société constructrice.

Edification d'étages supplémentaires :

« **SOLICO** » se réserve, si la ville de Liège donnait son autorisation, d'augmenter le nombre des étages de la « **RESIDENCE DU PARC** », en observant les prescriptions qui seraient imposées à cet effet.

Dans ce cas, il est dès à présent stipulé ce qui suit :

a. Les quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence, telles que ces quotes-parts sont déterminées au chapitre V du présent acte, seront modifiées, de même que les contributions aux charges communes afférentes à chaque propriété privative.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

b. La construction d'étages supplémentaires ne modifiera pas la division en dix mille/dix millièmes des parties communes de la résidence ; elle entraînera seulement une modification, par voie de réduction proportionnelle des quotes-parts afférentes à chaque bien privatif dans la copropriété, réduction que « SOLICO » se réserve le droit exclusif de fixer.

c. Les quotes-parts afférentes à chaque bien privatif dans la copropriété seront révisées dans l'acte qui constatera définitivement le nombre des étages et les modifications apportées en conséquence aux statuts de la résidence. Les copropriétaires devront, si besoin est, apporter leur concours à cet acte.

d. En tout état de cause, la modification au nombre des étages et aux quotes-parts en copropriété attachées à chaque bien privatif n'entraînera aucun changement quelconque, en plus ou en moins des prix payés par les propriétaires lors de leurs acquisitions.

Réunion des parties communes :

Si, dans l'avenir, « SOLICO » venait à édifier un immeuble joignant la « **RESIDENCE DU PARC** », elle aurait le droit, tant pour elle-même que pour ses ayants cause, de faire communiquer entre elles, telles parties communes qui lui conviendraient, dépendant de ladite résidence ou de l'immeuble à construire, de manière à en faire un usage commun aux deux biens. « SOLICO » déterminera dans ce cas la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparation des parties à l'usage commun.

Réserve de mitoyenneté :

La Société Anonyme « SOLICO », de l'accord des comparants d'une part, se réserve le droit exclusif de percevoir, à l'avenir le prix de la mitoyenneté des murs pignons et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain d'assiette du complexe partie commune générale des fonds limitrophes dans la mesure où ces mitoyennetés n'appartenaient pas déjà aux immeubles démolis.

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

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

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

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gratuitement leur concours dès qu'ils en seraient requis, et sans frais pour eux le cas échéant via le syndic après une décision d'assemblée générale.

CHAPITRE V : DIVISION DE LA RESIDENCE. MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :

Quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de l'immeuble :

a) En vue de la réalisation en propriétés distinctes des appartements constitutifs de la « **RESIDENCE DU PARC** », celle-ci est divisée en parties privatives et en parties communes, dont la composition est décrite précédemment et dont la définition est précisée au règlement de copropriété ci-annexé.

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

En conséquence, chaque bien privatif, tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dites et comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes.

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

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

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

d) Les parties privatives consistent en :

- deux installations de bureaux, à usage professionnel ou commercial ;
- huit appartements type A, huit appartements type B et huit appartements type C.

Chaque propriété privative comporte en propriété exclusive, les locaux qui la constitue en ce compris la cave s'y rapportant et en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

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

Les quotes-parts dans la copropriété de la résidence afférentes à chaque propriété privative sont déterminées forfaitairement par la société comparante, comme suit :

- Bureau A rue des Augustins : trois cent quatre/dix millièmes :	<u>304/10.000</u>
- Bureau B rue Louvrex : trois cent nonante-deux/dix millièmes :	<u>392/10.000</u>
- Chacun des huit appartements type A des étages un à huit : deux cent quatre-vingt-trois/dix millièmes, ensemble deux mille deux cent soixante-quatre/dix millièmes :	<u>2.264/10.000</u>
- Chacun des huit appartements type B des étages un à huit : quatre cents/dix millièmes, ensemble trois mille deux cents/dix millièmes :	<u>3.200/10.000</u>
- Chacun des huit appartements type C des étages un à huit : quatre cent quatre-vingt/dix millièmes, ensemble trois mille huit cent quarante/dix millièmes :	<u>3.840/10.000</u>
<u>Total</u> : dix mille/dix millièmes :	<u>10.000/10.000</u>

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

Les quotes-parts de chaque propriété privative dans la copropriété, déterminée ci-dessus, sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quote-part afférente à chaque propriété privative ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

Servitude :

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle, constituée par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de la « **RESIDENCE DU PARC** », soit totalement, soit partiellement, au profit de la communauté, que le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux gaines et aux canalisations communes ou privatives logées dans ces gaines, tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement sans qu'il puisse réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est de même pour l'entretien du chauffage et de ses canalisations, la purge des radiateurs et les travaux de réparation et de remplacement.

CHAPITRE VI : RENONCIATION MUTUELLE AU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE :

Tous les copropriétaires de la « **RESIDENCE DU PARC** », 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 lots privatifs dont il se réserve ou acquiert l'entière et exclusive propriété et aux quotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence, la division de la résidence, en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble et en parties privatives. La cession dont s'agit, indispensable pour donner à la division de l'immeuble, sa base légale, est faite à titre onéreux, moyennant cession réciproque du droit des autres copropriétaires.

CHAPITRE VII : REGLES GENERALES RELATIVES A LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS A CONSTRUIRE :

A. Généralités :

Le complexe à ériger par « SOLICO » est destiné à la vente des biens privés, tels qu'ils sont déterminés ci-avant ; chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes générales à l'immeuble.

« SOLICO » procédera à la vente soit des biens privés et parachevés, soit des biens privés en cours de construction.

Dans le cas où la vente portera sur des biens privés en cours de construction, il sera tenu compte des règles, clauses et stipulations suivantes :

1. Le contrat de vente sera conclu au moment où l'amateur acquerra les quotes-parts du sol afférentes au bien privé acquis.
2. La détermination exacte des biens privés acquis sera faite à ce moment ; seront notamment précisées les modifications éventuelles intérieures des biens privés acquis ou relatives à l'incorporation de plusieurs biens privés en un seul, sous les conditions prévues tant aux présentes qu'au règlement de copropriété.
3. Le prix de vente du bien privé comprenant le coût de la construction et du parachèvement (peintures, réserve de mitoyenneté et honoraires des architectes) tant de la quote-part des parties communes générales y afférentes que des parties privées, sera également fixé à ce moment - il constituera un forfait absolu.
4. L'acquéreur contractant en cours de construction devra payer, lors de la signature de l'acte authentique d'achat, la contre-valeur des travaux déjà exécutés à ce moment concernant le bien acquis, en même temps que le prix de la quote-part de terrain y attachée.
5. « SOLICO » devra construire, ce à quoi elle s'engage expressément, au minimum, sur la base du cahier descriptif établi par monsieur l'architecte François ABRAHAMS, demeurant à Liège, et de la description faite par lui, des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

Un exemplaire de ce cahier descriptif sera remis à chaque acquéreur de biens privés, à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans ledit acte.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au bureau de l'architecte auteur des plans.

6. « SOLICO » s'engage, dès maintenant, y obligeant ses ayants cause solidairement, à construire et parachever la « **RESIDENCE DU PARC** », suivant les plans et cahier descriptif susvisés, de la manière suivante :

a. Les biens privés « Appartements résidentiels » :

Dans les cinq cent cinquante jours de travail effectif à partir du jour de la signature de l'acte notarié, de vente.

b. Les biens privés à usage professionnel ou commercial du rez-de-chaussée et du premier étage, éventuellement ; dans les délais à convenir avec les acquéreurs, dans la mesure des modifications ou aménagements apportés auxdits lots.

Toutefois, ces délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus par suite du cas fortuit ou de force majeure (grève générale ou partielle, lock-out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur). En ce qui concerne les acquéreurs de biens privés, le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

7. Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et « SOLICO », laquelle se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un des contractants.

8. La cessation de l'activité de l'entrepreneur général quelle qu'en puisse être la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu ; ses héritiers, ayants cause et ayants droit à tous titres devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

B. Paiements :

Les acquéreurs d'un bien privatif verseront au constructeur, le montant du prix convenu, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, suivant l'échelle des paiements prévue dans l'acte de vente.

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur exigibilité ; toutes sommes appelées seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de sept pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice de toutes inscriptions hypothécaires que « SOLICO » sera autorisée à requérir sur les biens vendus au propriétaire défaillant.

Par contre, toute somme versée anticipativement par l'acquéreur produira, en sa faveur, un intérêt au taux de six pour cent l'an et ce, depuis le jour du paiement jusqu'à la date d'exigibilité prévue au contrat de vente.

C. Agréations :

1. Avant la mise du bien privatif à la disposition de son propriétaire, un état des lieux complet et détaillé sera dressé contradictoirement par l'architecte et l'acquéreur ou son mandataire, dans le but de faire apparaître les manquants, travaux rectificatifs, réparations et finitions à exécuter.

L'exécution correcte et complète de ceux-ci, emportera agréation définitive du bien privatif, à partir de laquelle la responsabilité de « SOLICO », société venderesse, sera limitée aux vices rédhibitoires. Cette agréation sera constatée par une mention bilatérale au pied dudit état des lieux.

L'occupation du bien privatif ne pourra se faire avant la rédaction de l'état des lieux ; toute occupation antérieure à celui-ci vaudra de plein droit agréation définitive et dégagera l'architecte et « SOLICO », constructeur, de toutes obligations et de toute responsabilité, sauf en ce qui concerne les vices rédhibitoires.

2. Quant à l'agréation des parties communes, il est précisé que l'agréation définitive sera acquise de plein droit, à « SOLICO », à l'expiration du sixième mois suivant la première assemblée générale des copropriétaires ; elle sera acquise aux termes d'une procédure

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

identique, réalisée entre l'architecte et « SOLICO », constructeur, d'une part et d'autre part, le ou les mandataires désignés à cet effet par la première assemblée générale des copropriétaires de la résidence.

L'utilisation et l'occupation des parties communes préalablement à cette agréation ne pourront jamais porter préjudice au déroulement de cette procédure.

Remarques :

1. Ne pourront être considérés comme entravant une agréation, la nécessité de retouches à l'un ou l'autre élément ou le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable, pour être probants.

2. Les peintures intérieures des appartements ou autres biens privés, doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité de ces lots.

Au moment de la mise à disposition de ceux-ci, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage.

Il est donc normal que des fissures d'enduits et de menuiseries soient constatées après un laps de temps plus ou moins long. Avant l'agréation définitive, ces fissures sont corrigées par le constructeur.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris les plafonds et papiers peints, ne peut être mise à charge du constructeur, lors de l'agréation définitive. Il est donc conseillé aux futurs propriétaires ou acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant l'agréation définitive.

D. Divers :

1. Les frais éventuels de chauffage accéléré de l'immeuble en vue de son assèchement seront à la charge des acquéreurs de biens privés.

2. La pose des compteurs privés d'électricité, du gaz et d'eau sera à la charge exclusive des acquéreurs de biens privés ; il en sera de même pour les raccordements.

3. Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs de façon à obtenir et à maintenir une hygrométrie parfaite de leurs lots et d'éviter ainsi le travail anormal des parquets et menuiseries.

E. L'association comprend 20 lots ou plus :

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 ou, 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 du Code civil sont applicables à ces associations partielles.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE :

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

Faisant usage de la faculté prévue par les 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), il est établi, ainsi qu'il suit, le règlement de copropriété statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne :

1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ; 2- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Ces dispositions ne pourront être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

Il est établi un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

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.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

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

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

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

CHAPITRE II : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 4 : Description de la résidence :

La description de la « **Résidence du Parc** » figure au chapitre IV de l'acte de base.

Article 5 : Division de l'immeuble :

La « **Résidence du Parc** » comprend des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes générales qui appartiendront indivisément à tous les copropriétaires.

La ventilation des quotes-parts dans les parties communes générales attachées à chaque propriété privative, a été faite au chapitre V Division de la résidence de l'acte de base.

Article 6 : Détermination des parties privatives :

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

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

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

Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives et notamment : les planchers, parquets et revêtements, les cloisons intérieures non portantes, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou des parties communes, les portes d'entrée

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

des biens privés, les vitreries, fenêtres, volets, persiennes et tous accessoires semblables ; les portes palières ; les installations ; sanitaires, appareils compris les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente ; les installations de chauffage intérieures à chaque bien privé ; les plafonnages ; les terrasses, cours et balcons avec leurs revêtement et garde-corps métalliques ; les installations électriques, d'eau et du gaz depuis les compteurs de la ville ; les conduites d'eau et les compteurs éventuels à l'intérieur des biens privés.

En général, est partie privée, tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privé, tel que décrit à l'acte de base et est à l'usage exclusif de son propriétaire et même ce qui se trouve à l'extérieur d'un bien privé, mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire.

Article 7 : Destination des lots :

A l'exception des lots du rez-de-chaussée, susceptibles d'être affectés à usage de bureaux ou de magasins et ceux du premier étage susceptibles d'être affectés à usage de bureaux, agences commerciales, agence de représentation ou de démonstration, la « **RESIDENCE DU PARC** » est destinée à servir d'habitation résidentielle.

Les lots des étages pourront, toutefois, être affectés à des cabinets d'avocats, d'ingénieurs, d'agents d'assurances et autres bureaux de professions libérales, à des cabinets de dentistes et de médecins, étant exclus les spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses et des médecins (dentistes non compris) utilisant des radiations ionisantes ; si les installations de médecins ou de dentistes comprennent des appareils électriques ou des compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés ou déparasités, en telle sorte qu'ils ne puissent nuire, en rien, à l'usage normal pour les autres propriétaires de postes de radio ou de télévision.

Il ne pourra jamais être toléré dans la résidence :

1. Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.
2. Aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit ; aucun entrepôt de marchandises.
3. Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux occupants de la résidence.
4. Aucun moteur à l'intérieur des lots privés, qui ne serait pas déparasité.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

5. Aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés et débit de boissons quelconques.

6. Aucune réunion publique ou syndicale.

7. Aucun bureau de perception d'impositions.

8. Aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse.

9. Aucun institut de culture physique, gymnastique et massage.

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble.

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

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

Article 8 : Caves - aliénation, échange, statut :

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

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

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

Article 9 : Emplacements pour voitures :

Article sans objet, la « **Résidence du Parc** » ne possède pas de garages.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

Article 10 : Jouissance des parties privatives :

a) Principes :

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

Les copropriétaires, leurs locataires 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 :

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

c) Réunion et division des parties privatives :

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

Article 11 : Installations particulières :

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision, dans les limites définies à l'article 10 ci-dessus.

Dans le cas où ces installations entraîneraient des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 14 ci-dessous seront observées.

Article 12 : Détermination des parties communes générales :

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

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

- a) La totalité du sol lui servant d'assiette, d'une contenance de deux cent soixante-cinq mètres carrés.
- b) Tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations en général, l'ossature de l'immeuble, les façades, les poutres, hourdis et voûtes, etc. ; les mitoyennetés des pignons ; les murs de refend, les murs intérieurs clôturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes des parties privatives).
- c) Toutes les toitures en général, l'ossature desdites toitures ainsi que le cabanon de l'ascenseur, et sa machinerie ; toutes cheminées, les gaines et cheminées d'aération et de ventilation, le local aux vases d'expansion, l'accès à la toiture, les éventuelles antennes collectives de radio et de télévision.
- d) Les locaux affectés au service commun, notamment :

- En sous-sol :

Les accès et dégagements, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur, les locaux vide-poubelles, le local aux compteurs à gaz, le local aux compteurs d'eau, le local aux compteurs électriques, le local et les installations du chauffage, le local du tank à combustible, la cave de la conciergerie, les différents sterfputs, décharges et sas.

- Au rez-de-chaussée :

L'entrée commune par la rue Louvrex, le hall, les accès à la cage d'escalier et d'ascenseur, le local aux voitures d'enfants, les gaines d'aération et des vide-poubelles, les locaux de la conciergerie comprenant : hall, débarras, salle de bain, W.C., cuisine, salle de séjour, chambre et petite cour.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

- Aux étages :

Le palier d'accès, les cages d'escaliers et d'ascenseur, les gaines d'aération et des vide-poubelles.

e) Tous les dégagements d'accès aux caves privées et aux locaux communs.

f) Les appareils de chauffage des parties communes, hall, paliers, avec leurs accessoires ; les conduites et radiateurs se trouvant dans les parties communes.

g) Les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses ; les installations de parlophones, à l'exclusion des combinés qui se trouvent à l'intérieur des biens privés ; les sonneries ; éventuellement les objets mobiliers et autres ornements servant à l'aménagement et à la décoration du hall d'entrée.

h) Les canalisations principales d'eau, du gaz, d'électricité et d'égouts ; les appareillages et installations desservant les parties communes ou dépendant des services communs à l'ensemble du complexe.

i) Les raccordements aux distributions publiques d'eau, du gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ; les raccordements à l'égout ; les raccordements au téléphone Etat.

j) Les canalisations de décharge, de chute, de descente, de ventilation et d'évacuation des ordures, lorsqu'elles desservent plus d'une propriété privée, ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privées ; les cheminées et gaines d'aération.

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

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

Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires des biens privés, dans les proportions indiquées au tableau figurant au chapitre V Division de la résidence de l'acte de base.

Les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

Observations :

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

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

Article 13 : Situation juridique des parties communes :

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

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

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

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

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

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

Article 14 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux parties communes, même à l'intérieur des parties privatives, ne peuvent être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue 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 de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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

Article 15 : 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

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

Article 16 : Style et à l'harmonie de l'immeuble :

Les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles antisolaires et rideaux devront être d'un type uniforme admis par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas avoir plus d'un mètre vingt centimètres de saillie, ni empiéter sur l'étage supérieur ; elles devront être placées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommoder pas les occupants des autres biens privés.

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 17 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE DU PARC A LIEGE RUE LOUVREX 67A** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, rue Louvrex 67 / A. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0894.489.953.

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

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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.

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

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

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 29 du présent règlement.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

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.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

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

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

Conformément à l'article 3.81 du Code civil~~En conformité de la loi~~, les charges communes sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

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 18 : Généralités :

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

Ces charges sont réparties entre les copropriétaires, en considération des droits de chacun soit dans la copropriété de l'immeuble, soit de l'usage qui est fait des choses communes ; le tout comme il est indiqué énonciativement et non limitativement, aux articles 19 à 22 ci-après.

Article 19 : Charges communes générales du complexe :

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

- a) Les dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, la réparation et au renouvellement des parties communes générales précisées à l'article 12 du présent règlement de copropriété.
- b) Les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic, les dépenses de la conciergerie : chauffage, eau, mobilier éventuel et appointements.
- c) Les gages des femmes à journée engagées par le syndic après une décision d'assemblée générale.
- d) Les frais de consommation d'eau, l'électricité des compteurs communs ; éventuellement, les frais de chauffage des parties communes.
- e) Les frais de l'ascenseur comme dit ci-après, à l'article 22.
- f) Les primes d'assurance suivantes : assurance du complexe contre les risques d'incendie et risques accessoires dont dégâts des eaux ; assurances responsabilité civiles diverses et notamment, du chef du bâtiment et des appareils de levage et spécialement des poulies servant aux emménagements et déménagements, assurance responsabilité civile.
- g) Tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes.
- h) Toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

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

Article 20 : Frais liés aux lots du rez-de-chaussée :

Les lots à usage professionnel ou commercial du rez-de-chaussée pourraient ne pas avoir à participer dans certaines charges communes générales précisées à l'article 19 dans la mesure qui serait décidée par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés (notamment en ce qui concerne les frais d'ascenseur et les frais d'entretien, de nettoyage et de réparations des étages).

Article 21 : Répartition des frais de chauffage :

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

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

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

- 20 % seront payés forfaitairement à titre de charges communes ; ce pourcentage se justifie de la manière suivante :

* 10 % pour couvrir les déperditions calorifiques, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée ;

* 10 % affectés au chauffage des parties communes ; hall d'entrée, cage d'escalier et colonnes montantes et descendantes traversant les parties privées de l'immeuble.

- 80 % seront répartis entre les copropriétaires susvisés, suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs de chaleur, par un spécialiste, en présence du syndic ou de toute personne à désigner par lui, les copropriétaires recevront, mensuellement, un relevé de leur consommation établie proportionnellement à la surface de chauffe de leurs biens privés.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

Le chauffage fonctionnera suivant les périodes à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 22 : Répartition des frais d'ascenseur :

L'usage de l'ascenseur et la répartition de la consommation d'énergie électrique qui en découle ; les frais relatifs à l'ascenseur, notamment les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement de la cabine, de la porte palière, de la machinerie et du cabanon, le remplacement des câbles, des patins de freins, des fusibles, l'abonnement d'entretien de l'ascenseur, l'assurance en responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation de l'ascenseur, etc., feront l'objet d'un règlement spécial à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires statuant respectivement à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les lots à usage de bureaux ou de magasin du rez-de-chaussée sont exclus de la répartition dans les frais d'ascenseur, à moins que les usagers de ces lots n'utilisent l'ascenseur pour l'accès à leur cave en sous-sol ; dans ce cas, l'intervention de ces usagers dans les frais d'ascenseur, sera fixée par l'assemblée générale.

Article 23 : Téléphone :

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

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

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

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

Article 24 : Consommation d'eau, du gaz et d'électricité :

En principe, chaque propriété privative dispose de raccordements avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau, du gaz et d'électricité.

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

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

Article 25 : Modification de la répartition des charges et des recettes communes :

Les répartitions des charges et des recettes communes, telles qu'elles sont établies au présent règlement, ne peuvent être modifiées que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 26 : Augmentation des charges :

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

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

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

Article 27 : Recettes communes :

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

Article 28 : Cession d'un lot :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

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

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

numéro 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 29 : Comptabilité :

a) Fonds de roulement - Fonds de réserve :

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

peut décider à une majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

b) Recouvrement des créances :

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

A l'exclusion de la période de juillet et août, un acompte doit se solder dans la huitaine de sa réception.

A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard, au profit du fonds de réserve, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts la somme manquante ce, après trente jours de carence.

Si le bien privatif est loué, le propriétaire sera réputé responsable de la carence de son locataire.

Le syndic sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance, en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.

c) Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires, tenus par le syndic, sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

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

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

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

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

CHAPITRE V : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 30 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 31 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

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

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

Article 32 : 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

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article 33 : Absence de décision de l'assemblée générale :

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

Article 34 : Servitudes relatives aux travaux :

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

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

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

CHAPITRE VI : ASSURANCES :

Article 35 : Responsabilité en général :

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

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

Article 36 : Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble :

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

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

Les primes constitueront des charges communes.

Article 37 : Assurance contre les accidents du travail et autres :

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

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

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

Les primes constitueront des charges communes.

Article 38 : Assurance utilisation de l'ascenseur :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

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

Les primes constitueront des charges communes à ces propriétaires et seront réparties d'après leurs droits dans la copropriété (Voir articles 19/e, 20 et 22).

Article 39 : Assurance incendie et reconstruction :

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

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

Article 40 : Primes de l'assurance :

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

Article 41 : Assurance commune :

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

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

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

Article 42 : Exemplaire des polices :

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 43 : Surprime :

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

Article 44 : Assurance mobilier :

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

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

Article 45 : Assurances complémentaires :

Chaque propriétaire ou occupant peut en outre, contracter, à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la copropriété.

Article 46 : Encaissement des indemnités :

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

Article 47 : Affectation des indemnités :

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

1. Si le sinistre est partiel :

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

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

- a. Si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré.
- b. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux propriétaires dans la même proportion.

2. Si le sinistre est total :

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

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

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

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prend fin si l'assemblée générale le décide à l'unanimité des copropriétaires et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes générales.

Article 48 : Assurances complémentaires :

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

2. Dans le cas d'assurance complémentaire souscrite par des propriétaires (article 45 ci-avant), comme dans le cas d'assurance des embellissements faits par eux, ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être alloué et en disposeront à leur gré.

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 49 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

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

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

b) Par un copropriétaire :

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

Tout copropriétaire peut 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.

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DU PARC

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

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

c) Par un occupant :

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

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

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS DIVERSES :

Article 50 : Force obligatoire :

Le présent règlement de copropriété est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour 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 tenus.

Article 51 : Election de domicile :

Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile à Liège ; cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

A défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue dans la résidence.

Article 52 : 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.