



Le 04/04/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE ATHENA »

Située à 4000 Liège, rue des Clarisses 24-26. N° d'entreprise : 0873.623.669

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

**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 24 avril 1975 de Maître Albert JEGHERS, Notaire à Liège et Maître Marcel BIHET, Notaire à Jemeppe-Sur-Meuse, enregistré à Liège 3, le 28 avril 1975, 14 rôles, 6 renvois, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **ATHENA** » ;

Les modifications reprises :

- à l'acte modificatif du 9 décembre 1975 des mêmes notaires Albert JEGHERS et Marcel BIHET;
- à l'acte modificatif du 17 février 1976 des mêmes notaires Albert JEGHERS et Marcel BIHET ;
- à l'acte modificatif du 15 juillet 1976 des notaires Jean-Louis JEGHERS et Marcel BIHET, ont été insérées.

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

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

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.

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 24 avril 1975 :**

### **ONT COMPARU**

La Société Anonyme de « FINANCEMENT CLARIDGE » ayant son siège social à Ougrée, route du Condroz, numéro 74 ; immatriculée au Registre de Commerce de Liège, sous le numéro 98156 et dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du dix avril mil neuf cent soixante-quatre, sous le numéro 8124 ; dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par maître Michel KLEINERMANN, notaire à Liège, le onze avril mil neuf cent soixante-sept, publié aux annexes au Moniteur belge, le vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-sept, sous le numéro 817-12.

Ici représentée, conformément à l'article 14 des statuts, par :

- Madame Jacqueline DONNEUX, épouse de monsieur Albert LEMAIRE, administrateur délégué, demeurant à Angleur, route du Condroz, 74.
- Monsieur Albert LEMAIRE, président du Conseil d'Administration, demeurant à Angleur, route du Condroz, 74.
- La Société Anonyme « IMRA » Société de Construction d'Immeubles de Rapport ayant son siège social à Liège, avenue des Tilleuls, numéro 34 ; immatriculée au Registre de Commerce de Liège, sous le numéro 76.578 et dont les statuts ont été publiés aux annexes au Moniteur belge du vingt-trois août mil neuf cent cinquante-trois, sous le numéro 20.796.

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

Ici représentée, conformément à l'article 19 desdits statuts, par :

- Madame Elisabeth KOVARSKY, épouse de monsieur Jean POSKIN, Présidente du Conseil d'Administration, demeurant à Vaux-sous-Chèvremont, rue des Anglais, 31.
- Monsieur Emile POSKIN, administrateur délégué, demeurant à Vaux-sous-Chèvremont, rue des Anglais, 1.

Les deux sociétés comparantes ayant constitué une association momentanée en vue de la réalisation de l'opération immobilière faisant l'objet du présent acte et de ses suites.

- ci-après dénommées ensemble « LE PROMOTEUR ».

Lesquelles ont requis les notaires soussignés, de dresser comme il suit l'acte de base de la « **RESIDENCE ATHENA** » à ériger à Liège, rue des Clarisses, numéros 24 et 26.

## **TITRE I : ACTE DE BASE**

### **Généralités :**

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

### **CHAPITRE I : EXPOSE - DECLARATIONS PRELIMINAIRES :**

Au préalable, l'exposé et les déclarations suivantes ont été faits :

#### **A. Désignation, origine de propriété et situation hypothécaire des biens :**

Les comparantes déclarent être propriétaires du bien suivant.

#### **1. Désignation :**

#### **Ville de Liège - Article 2613 de la matrice cadastrale - Troisième Division :**

Une parcelle de terrain, étant l'assiette d'un ensemble immobilier de commerce et de rapport, comprenant deux magasins à front de rue, porche, annexes, cour et arrière bâtiment à étages, sise rue des Clarisses, numéros 24 et 26, cadastrée section A, numéro 1529/R (ou l'ayant été)

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

pour une contenance de trois cent nonante-cinq mètres carrés, mais ayant d'après titres une superficie de trois cent septante-huit mètres carrés, joignant ladite rue HENRY-LINCHET ; MOREAU de MELEN-LALOUX Ernest ; DEMARCHE-PONCELET Jean et DARCHAMBEAU-HEMBIZE Octave, ou représentants.

### **2. Origine de la propriété :**

Les sociétés comparantes sont propriétaires du bien prédésigné, chacune à concurrence d'une moitié indivise, pour l'avoir acquis, dans cette proportion, de madame Germaine Marie Jeanne Josèphe Eugénie BAR, sans profession, épouse de monsieur Charles Jacques Hubert Joseph Laurent DINRATHS, de Liège, aux termes d'un acte reçu par les notaires JEGHERS et BIHET soussignés, et maître André de NEUVILLE, notaire à Liège, le premier mars mil neuf cent septante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le seize mars mil neuf cent septante-trois, volume 2596, numéro 20.

Originellement, ledit bien dépendait de la communauté légale ayant existé à défaut de contrat de mariage entre monsieur Jean Isidore Armand HANCHAR, sans profession, et son épouse, madame Marguerite DUTHOIT, sans profession, de Liège, pour en avoir été déclarés adjudicataires il y a plus de trente ans.

Monsieur Jean Isidore Armand HANCHAR est décédé à Liège, le dix-huit avril mil neuf cent trente-cinq, laissant pour héritier son fils, monsieur Charles-Armand-Georges HANCHAR, officier aviateur, sous réserve de l'usufruit successoral revenant à l'épouse prénommée.

Ledit monsieur Charles Armand Georges HANCHAR est décédé à Avesnes-les-Aubert (Nord - France) le treize juin mil neuf cent quarante-quatre, laissant pour héritiers légaux ses deux enfants mineurs d'âge, savoir : 1) Jacques Paul Armand Albert HANCHAR, sans profession et 2) Mireille Ghislaine Alice Eugénie HANCHAR, sans profession, sous réserve de l'usufruit successoral revenant à son épouse survivante, madame Odette Anatolie Charlotte AUQUET, gérante de commerce, à Laeken.

Aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique en date du vingt-sept octobre mil neuf cent quarante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-quatre novembre suivant ; volume 3174, numéro 28, dressé par maîtres Georges HAUT et Joseph POLLARD, notaires à Liège, à la requête de : 1) Madame Marguerite DUTHOIT, sans

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

profession, veuve de monsieur Jean HANCHAR ; 2) Madame Odette AUQUET, gérante de commerce, veuve de monsieur Charles HANCHAR, et ses deux enfants mineurs d'âge, savoir : a) Jacques HANCHAR et b) Mireille HANCHAR, tous prénommés, ledit bien a été adjudgé à madame DINRATHS-BAR, sans profession, de Liège, également prénommée.

### **3. Situation hypothécaire :**

Les sociétés comparantes déclarent que le bien prédésigné est quitte et libre de toutes dettes hypothécaires ou privilégiées quelconques, ce qu'elles promettent de justifier par la production d'un état hypothécaire régulier et complet, à première demande et aux frais de tout intéressé.

### **B. Déclaration d'intention :**

Le promoteur a formé le projet d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur le terrain prédécrit un ensemble immobilier qui sera régi par les dispositions des articles 3.78 à 3.100 du Code civil relatives à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et dont la réalisation sera soumise, pour les lots à usage d'habitation avec leurs dépendances, aux prescriptions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un (loi Breyne) concernant la construction et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, ainsi qu'aux dispositions du présent acte de base et du règlement de copropriété y annexé ou découlant de toutes législations et réglementations nouvelles qui pourraient être rendues d'application.

Cet ensemble immobilier qui sera décrit au chapitre II ci-après, comprendra des locaux commerciaux ou à usage de bureaux et des locaux destinés à l'habitation ainsi qu'un local de parcage de voitures automobiles.

Le régime juridique des divers lots privés constituant la résidence sera établi :

- a. par les dispositions de l'acte de base et de ses annexes, de celles qui résultent de la loi et de celles qui seraient valablement adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- b. et supplétivement, par les dispositions du Code civil notamment en matière de mitoyenneté et de servitudes.

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

## **B'. Statuts de l'immeuble :**

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

Ils ne peuvent être modifiés que dans le respect des majorités prévues par la loi et moyennant un acte notarié transcrit.

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

## **C. Plans :**

En vue de la construction de la résidence, le promoteur a fait dresser par l'architecte Jean POSKIN, de Liège, immatriculé sous le numéro 499 de l'Ordre des Architectes de Liège, les plans de l'immeuble à construire.

Ces plans, dûment signés par ledit architecte, sont à l'instant annexés au présent acte après avoir été signés « *ne varietur* » par les représentants des sociétés comparantes et nous, notaires.

Ils consistent en :

1. Plan numéro 283/1./A : sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage.
2. Plan numéro 283/2./C : étage-type, sixième étage, septième étage, étage technique et toiture, toiture sur étage technique (plan numéro 283/10) (acte modificatif du 17 février 1976).
3. Plan numéro 283/3./A : coupes.
4. Plan numéro 283/4./A : façades.

## **D. Permis de bâtir :**

Le permis de bâtir a été délivré par les services compétents de la ville de Liège, le dix-neuf juillet mil neuf cent septante-quatre, sous le numéro 48.353 B.

Ce permis contient les conditions particulières suivantes :

- I. Avis favorable du Directeur provincial de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire (du vingt juin mil neuf cent septante-quatre) « *sous réserve de respecter pour les deux étages*

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

*prévus en retrait le gabarit prévu au cinquième paragraphe de l'article 55 du règlement communal sur les bâtisses et logements ».*

II. Permis de bâtir accordé par la ville de Liège aux sociétés « IMRA » et « CLARIDGE » qui devront :

- respecter les conditions prescrites par l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du Territoire ;
- établir le nu de la façade principale suivant l'alignement décrété par Arrêté Royal du vingt-cinq août mil neuf cent soixante-sept ;
- ventiler le siphon de chaque appareil sanitaire et prolonger le tuyau de ventilation jusqu'en des endroits où les émanations ne puissent causer aucune incommodité ;
- faire déboucher le trop-plein de la citerne au-dessus d'un orifice-siphon placé à air libre ;
- munir les sterfputs récoltant les eaux de lavage du parking d'appareils interceptant efficacement le passage des huiles et benzines.

### **E. Cahier des charges :**

La construction de la résidence sera régie par le cahier des charges contenant la description des matériaux à employer ainsi que l'aménagement, l'équipement et le parachèvement des parties communes et privatives.

Un exemplaire de ce cahier des charges, signé par l'architecte et par le promoteur sera déposé au rang des minutes du notaire JEGHERS soussigné, par acte de ce jour.

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, une copie conforme en sera remise dans les délais prescrits à tout candidat acquéreur d'un lot privé, avec une copie des plans relatifs aux lots à acquérir.

### **CHAPITRE II : DESCRIPTION DE LA RESIDENCE :**

Sur le terrain prédécrit, sera érigée la « RESIDENCE ATHENA ».

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

De l'examen des plans ci-annexés et de la description qui suit, il apparaît que les divers lots ou biens privés la composant comprendront :

1. des éléments privatifs ;
2. des quotes-parts dans les parties communes générales ;
3. des quotes-parts dans les parties communes spéciales à l'entité emplacements de garages pour voitures automobiles.

La description ci-après est faite sur base des plans annexés, sous réserve des modifications qui pourraient être apportées en vertu des dispositions du présent acte (Section II ci-après) ou pour répondre aux convenances des acquéreurs.

## **Section I : Description :**

Outre le terrain d'assiette qui est partie commune générale à l'ensemble, la résidence comprend :

### **Paragraphe I : Niveau du sous-sol (plan numéro 283/1./A) :**

#### **1. Des parties communes générales (teinte verte au plan), étant :**

La cage d'escalier, la cage d'ascenseur avec la fosse, la cabine, la porte et l'appareillage, tous les couloirs de circulation et de dégagement ; la cabine à haute tension avec son appareillage s'il n'est pas la propriété de la société distributrice, les compteurs généraux et la porte ; la cave « nettoyage » avec le compteur général d'eau alimentaire, les compteurs privés, l'adoucisseur d'eau et autres appareillages ; la cave aux poubelles avec sille d'arrivée du vide-ordures sa porte et sa ventilation ; les soupiraux destinés à l'aération du sous-sol ; tous appareillages, portes coupe-feu et autres ustensiles de protection contre l'incendie ; les raccordements à l'électricité, au gaz et à l'eau alimentaire avec les colonnes principales ; toutes les canalisations d'évacuation d'eaux pluviales ou usées, avec sterfputs, chutes, chambres de visite, disconnecteurs et autres accessoires (à l'exception des appareillages éventuels d'épuration des eaux, graisses et huiles provenant du garage commun) ainsi que le raccordement aux égouts ; toutes ventilations, gaines, conduits et chutes à l'usage commun général.

## **2. Des parties communes spéciales à l'entité emplacements pour voitures dans le garage commun (teinte bleue au plan), étant :**

La rampe d'accès depuis le rez-de-chaussée ; l'aire de manœuvres et le couloir d'accès (vers les dégagements communs en sous-sol) avec sa porte ainsi que le revêtement de sol ; les éventuels enduits des murs et plafonds ; la gaine de ventilation avec ses accessoires ; les installations spéciales éventuelles d'eau et d'électricité avec compteurs, minuterie et robinetterie ; l'éventuel appareillage d'épuration des eaux, graisses et huiles, toutes canalisations d'évacuation jusqu'aux canalisations principales d'égouts.

## **3. Des parties privatives, étant :**

- a) dix-huit caves privatives numérotées de 1 à 18, avec leur porte et leur revêtement de sol ;
- b) huit emplacements pour garages de voitures automobiles numérotés de un à huit (1 à 8), avec leur revêtement de sol, situés dans le parcage commun.

## **Paragraphe II : Niveau du rez-de-chaussée (Plan numéro 283/1./A) :**

### **1. Des parties communes générales (teinte verte au plan), étant :**

Le parvis d'entrée, le hall d'entrée avec sa porte, le combiné de boîtes aux lettres, parlophone, sonnerie ; le dégagement d'accès vers l'escalier et l'ascenseur ; l'éclairage et la décoration ; la cage d'ascenseur avec la porte ; la cage d'escalier ; tous les appareillages, colonnes et autres protections contre l'incendie ; la trappe, avec sa couverture, pour l'accès par l'entrée du garage commun vers la cabine à haute tension ; les grilles des soupiraux ; le vide-ordures avec son chargeur et sa trémie ; toutes les canalisations d'évacuation d'eaux pluviales, usées, résiduares ou d'égouts ; les ventilations, gaines, conduits et chutes à l'usage commun général.

### **2. Des parties communes spéciales à l'entité emplacements pour voitures dans le garage commun (teinte bleue au plan), étant :**

L'entrée ou parvis d'accès ; la rampe descendante avec le volet mécanique de fermeture ; l'éventuelle installation spéciale d'électricité avec sa minuterie ; la gaine de ventilation traversant le magasin du rez-de-chaussée ; toutes canalisations éventuelles à l'usage du garage commun, avec ses accessoires.

### **3. Des parties privatives**, étant :

Un vaste rez-de-chaussée commercial, d'une superficie approximative de deux cent septante-neuf mètres carrés, avec entrée sur le parvis d'accès au hall commun, vitrine à front de rue et deux vitrines latérales ; ce rez-de-chaussée occupe toute la surface de ce niveau, sous déduction des superficies des parties communes générales et spéciales prédécrites ; il s'étend vers l'arrière au-dessus du garage commun et, pour cette partie, est couvert par une toiture munie de deux lanterneaux fixes et d'un lanterneau ouvrant et qui dépend dans toutes ses parties constitutives des choses privatives de ce lot qui aura donc la charge de tout son entretien et même de son renouvellement, sans intervention des propriétaires des autres lots, quels qu'ils soient. Ce rez-de-chaussée sera aménagé, parachevé et même éventuellement divisé au gré de son ou ses propriétaires.

### **Paragraphe III : Niveau du premier étage (Plan numéro 283) (Acte modificatif du 15 juillet 1976) :**

Sans préjudice au droit des sociétés comparantes d'en revenir à d'autres aménagements de ce niveau, conformes à ses affectations prévues à l'article 4 du règlement de copropriété.

#### **1. Des parties communes générales (teinte verte au plan)**, étant :

La cage d'escalier avec ses paliers et sa porte ; la cage d'escalier avec sa porte ; le palier commun donnant accès aux lots privés ; tous les appareillages, colonnes et autres protections contre l'incendie ; les armoires ou coffrets à compteurs d'eau et d'électricité ; le vide-ordures avec son chargement et sa trémie ; toutes les canalisations d'eaux pluviales, usées, résiduaires ou d'égouts ; les ventilations, gaines, conduits et chutes à l'usage commun général.

#### **2. Des parties communes spéciales à l'entité emplacements pour voitures dans le garage commun**, étant :

La cheminée de ventilation du garage commun, avec ses accessoires éventuels, sur la toiture du rez-de-chaussée arrière.

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

## **3. Des parties privatives,** étant :

### **a) Un appartement du type J, portant la dénomination de J/1 et repris sous liseré rouge au plan,** comprenant :

Grande pièce de séjour ; vestiaire avec armoire-placard et water-closet ; coin à cuisiner équipé ; une chambre à coucher avec salle de bain communicante ; cet appartement situé en façade avant présente une superficie approximative de soixante-neuf mètres carrés.

### **b) Un studio du type K, portant la dénomination de K/1 et repris sous liseré jaune au plan,** comprenant :

Entrée avec armoire-placard ; salle de séjour (studio) avec coin à cuisiner équipé ; salle de bain montée avec water-closet ; ce studio situé en façade arrière présente une superficie approximative de trente-deux mètres carrés.

### **c) Un studio du type L, portant la dénomination de L/1 et repris sous liseré brun au plan,** comprenant :

Entrée avec armoire-placard ; salle de séjour (studio) avec coin à cuisiner équipé ; salle de bain montée avec water-closet ; ce studio situé en façade arrière présente une superficie approximative de trente-sept mètres carrés.

### **d) Un studio du type M, portant la dénomination de M/1 et reprise sous liseré bistre au plan,** comprenant :

Entrée ; coin à cuisiner équipé ; salle de séjour (studio) ; salle de bain montée avec water-closet ; ce studio situé en façade arrière présente une superficie approximative de trente mètres carrés.

### **e) Un studio du type N, portant la dénomination de N/1 et repris sous liseré bleu au plan,** comprenant :

Grande pièce de séjour (studio) ; cuisine équipée et salle de bain montée avec water-closet ; ce studio situé en façade avant présente une superficie approximative de quarante-trois mètres carrés.

Annexe : est annexé au présent acte, après avoir été signé par les représentants des sociétés comparantes et les notaires, le plan numéro 283/1/B relatif au niveau modifié du premier étage

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

et destiné à remplacer le plan de ce niveau faisant partie de la feuille du plan numéro 283/1/A annexée à l'acte de base initial.

## **Paragraphe IV : Niveaux des étages-type 2 à 5 (Plan numéro 283/2./A) :**

### **1. Des parties communes générales (teinte verte au plan), étant :**

La cage d'escalier avec ses paliers et sa porte ; la cage d'ascenseur avec sa porte ; le palier commun donnant accès aux lots privés ; tous les appareillages, colonnes et autres protections contre l'incendie ; l'armoire aux compteurs électriques sur le palier commun ; le vide-ordures avec son chargement et sa trémie ; toutes les canalisations d'eaux pluviales, usées, résiduares ou d'égouts ; les ventilations, gaines, conduits et chutes à l'usage commun général.

### **2. Des parties privatives, étant à chacun des niveaux deux à cinq :**

#### **a) Un appartement du type A, portant le numéro de l'étage où il est situé (A/2 à A/5) repris sous liseré bleu au plan, comprenant :**

Hall d'entrée avec armoire-vestiaire, débarras et water-closet ; petite cuisine équipée, salle de séjour en façade à rue ; dégagement de nuit avec armoire et salle de bain montée ; et une chambre à coucher en façade arrière ; cet appartement ayant une superficie approximative de septante-six mètres carrés.

#### **b) Un studio du type B, en façade arrière, portant le numéro de l'étage où il est situé (B/2 à B/5), repris sous liseré brun au plan, comprenant :**

Hall d'entrée avec armoire-placard, salle de bain montée avec water-closet ; salle de séjour (studio) avec coin à cuisiner équipé ; ce studio ayant une superficie approximative de trente-quatre mètres carrés.

#### **c) Un studio du type C, en façade arrière, portant le numéro de l'étage où il est situé (C/2 à C/5), repris sous liseré orange au plan, comprenant :**

Hall d'entrée avec armoire-placard ; salle de bain montée avec water-closet ; salle de séjour (studio) avec coin à cuisiner équipé ; ce studio ayant une superficie approximative de trente-sept mètres carrés.

**d) Un appartement du type D, en façade avant, portant le numéro de l'étage où il est situé (D/2 à D/5), repris sous liseré rouge au plan,** comprenant :

Hall d'entrée avec débarras ; salle de séjour avec petite cuisine équipée ; dégagement de nuit avec water-closet, armoire-placard et salle de bain montée et une chambre à coucher en façade avant ; cet appartement ayant une superficie approximative de soixante-neuf mètres carrés.

**Paragraphe V : Niveau du sixième étage (Plan numéro 283/2./A) :**

**1. Des parties communes générales (teinte verte au plan),** étant identiques à celles des étages 2 à 5.

**2. Des parties privatives,** étant :

**a) Un appartement du type A, dénommé A/6,** repris sous liseré bleu au plan, étant identique aux appartements du type A des étages deux à cinq, à la seule différence qu'il est construit en retrait et pourvu d'une terrasse en façade avant, séparée par une cloison de la terrasse de l'appartement E/6 ; cet appartement ayant une superficie approximative de septante-quatre mètres carrés, terrasse comprise.

**b) Un studio du type B, dénommé B/6,** étant absolument identique aux studios du type B des étages deux à cinq.

**c) Un studio du type C, dénommé C/6,** étant absolument identique aux studios du type C des étages deux à cinq.

**d) Un appartement du type E, en façade avant, dénommé E/6,** repris sous liseré rouge au plan, comprenant :

Hall d'entrée avec débarras ; salle de séjour avec terrasse en façade avant, séparée par une cloison de la terrasse de l'appartement A/6 ; petite cuisine équipée, une salle de bain montée avec water-closet accessible directement par le hall ; une chambre à coucher en façade avant, communicant avec la salle de séjour ; cet appartement ayant une superficie approximative de soixante-quatre mètres carrés, terrasse comprise.

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

## **Paragraphe VI : Niveau du septième étage (Plan numéro 283/2./A) :**

**1. Des parties communes générales (teinte verte au plan)**, étant identiques, mutatis mutandis, à celles des étages inférieurs.

**2. Des parties privatives**, étant :

**a) Un studio du type F, en façade arrière, dénommé F/7**, repris sous liseré brun au plan, comprenant :

Hall d'entrée avec armoire-vestiaire ; salle de bain montée avec water-closet ; salle de séjour avec coin à cuisiner équipé ; une chambre à coucher séparée par une baie de la salle de séjour ; ce studio ayant une superficie approximative de quarante-six mètres carrés.

**b) Un appartement du type G, dénommé G/7**, repris sous liseré bleu au plan, comprenant :

Hall d'entrée avec armoire-vestiaire, débarras et water-closet avec lave-mains ; une salle de séjour en façade avant avec grande terrasse accessible, séparée par une cloison de la terrasse du studio H/7 ; petite cuisine équipée ; dégagement de nuit avec salle de bain montée ; une chambre à coucher en façade arrière ; cet appartement ayant une superficie approximative de nonante mètres carrés, terrasse comprise.

**c) Un studio du type H, en façade avant, dénommé H/7**, repris sous liseré rouge au plan, comprenant :

Entrée avec armoire-vestiaire ; salle de séjour avec débarras et grande terrasse accessible, séparée par une cloison de la terrasse de l'appartement G/7, salle de bain montée avec water-closet, petite cuisine équipée ; ce studio ayant une superficie approximative de cinquante-trois mètres carrés, terrasse comprise.

## **Paragraphe VII : Niveau du huitième étage (Etagé technique) (Plan numéro 283/2./C) (Acte modificatif du 17 février 1976) :**

**1. Des parties communes générales (teinte verte au plan)**, étant :

La partie de ce niveau étant toiture de l'étage inférieur, avec son ossature, son isolation et son revêtement ; les cheminées, orifices d'aéras et de ventilation avec accessoires ; les zingueries et autres garnitures ; les tuyauteries, sterfputs, chutes et canalisations ; le bloc central comprenant

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

l'escalier avec sa porte, le palier, le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie et ses accessoires ; le local de la chaufferie avec l'arrivée du gaz ; la chaudière, l'appareil à préparer l'eau chaude ; l'installation électrique ; l'arrivée d'eau et tous autres appareillages à l'usage commun.

## **2. Des parties privatives, étant :**

**Un studio du type I, en façade arrière, dénommé I/8,** repris sous liseré orange au plan, comprenant :

Dégagement d'entrée avec placard et débarras ; salle de séjour et grande terrasse accessible ; coin à cuisiner équipé ; salle de bain montée avec water-closet ; ce studio ayant une superficie approximative de trente-huit mètres carrés quatre-vingt-six décimètres carrés terrasse comprise et n'étant accessible depuis le septième étage que par l'escalier.

**Paragraphe VIII : Niveau de la toiture sur l'étage technique (Plan numéro 283/10) (Acte modificatif du 17 février 1976) :**

### **Des parties communes générales (teinte verte au plan) :**

La toiture de l'étage technique, son isolation et son revêtement ; toutes les cheminées et orifices d'aéras et de ventilation avec leurs accessoires ; les zingueries et autres garnitures ; les tuyauteries, sterfputs, chutes et canalisations.

## **Section II : Remarques relatives à la description :**

### **A. Modifications éventuelles aux plans :**

La description de l'ensemble a été faite à la section I sur base de la construction des lots privés-types, tels qu'ils sont prévus aux plans ci-annexés.

Toutefois, il se pourrait, ainsi qu'il a déjà été prévu ci-avant, que pour satisfaire aux besoins de la construction et ce pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées ultérieurement à la composition théorique de l'immeuble, à la disposition de ses parties communes et privatives et à la composition des lots privés le constituant ; le tout sans préjudice aux stipulations habituelles en matière de constructions sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et aux droits acquis.

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

De ce qui précède, il résulte que le promoteur se réserve notamment et expressément :

1° Le droit de regrouper en un seul lot privé, plusieurs lots distincts pour créer des lots du type « variante » ; dans cet ordre d'idée, le lot formé du rez-de-chaussée commercial et le lot du premier étage pourraient être raccordés par escalier privé avec le sous-sol pour y aménager un local de réserve en lieu et place d'un ou plusieurs emplacements pour garages de voitures.

2° Le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives et de les attacher ou affecter à la copropriété ou encore à certains lots privés ; réciproquement, le droit de détacher des parties communes générales ou spéciales, certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des lots privés.

3° Le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, générales ou spéciales, ou de créer de nouvelles parties et installations communes ou privatives, de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non-affectation de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés.

4° Le droit d'augmenter le nombre des étages : dans cette éventualité, le nombre des quotes-parts dans la copropriété, générale ou spéciale, qui auront été vendues avec les lots antérieurement réalisés, sera réduit proportionnellement, lesdites ventes étant dès maintenant affectées d'une condition résolutoire dans la mesure nécessaire à la rétrocession des quotes-parts à attacher aux lots privés nouveaux ou agrandis.

Lors de l'acte modificatif du 17 février 1976, il fut acté qu'en exécution de la présente disposition, toutes les mutations immobilières de lots privés (à l'exception de celles concernant des emplacements pour voitures) réalisées à ce jour dans la résidence, ont été affectées d'une condition résolutoire de rétrocession en faveur de nouveaux lots privés à créer éventuellement ; en conséquence, les propriétaires de ces lots, représentés par les représentants prénommés des sociétés comparantes (sauf madame COLLIGNON, comme dit ci-après), agissant aux présentes en vertu de la procuration contenue dans leur acte d'achat et transcrite avec cet acte, déclarent rétrocéder aux deux sociétés comparantes, qui acceptent par leurs représentants, ensemble les vingt-quatre/dix millièmes (24/10.000) des quotes-parts leur appartenant dans les parties communes générales à la résidence, telles qu'elles sont définies au CHAPITRE III - Section II - A) de l'acte de base.

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

En sorte que lesdits propriétaires posséderont dorénavant (et ce, contrairement à leur titre de propriété), les quotes-parts nouvelles déterminées ci-dessus, dans les parties communes générales à la résidence, sans aucune autre modification de leurs droits et obligations ni du prix de leur acquisition.

5° Le droit d'augmenter ou de réduire le nombre actuellement prévu d'emplacements pour garages, notamment pour créer des caves ou locaux de réserve ; voir 1° ci-avant).

6° Sous réserve de l'accord de l'architecte, auteur des plans et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

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

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

### Remarques :

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

2. Le promoteur sera seul juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes.

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

3. Toutes modifications ultérieures qui auraient pour effet de changer la description de l'immeuble ou les dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété, devront être constatées authentiquement dans un acte à recevoir à la requête du promoteur ou, après la réception définitive des parties communes, à celle de l'assemblée générale des copropriétaires.

### **B. Consistance des lots privés - Caves - Réunions de lots :**

Au sujet des lots privés décrits à la première section, les précisions suivantes sont apportées :

1. Les superficies indiquées sont calculées, terrasses et balcons compris, de même que les cloisons et murs intérieurs à chaque lot et compte tenu de la mitoyenneté des murs séparatifs entre les lots joignants et d'avec des parties communes. Elles pourront toujours subir des modifications ne dépassant pas cinq pour cent.

2. La composition des lots privés-types avec les quotes-parts y afférentes dans les parties communes, pouvant être modifiée au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs.

3. Le promoteur se réserve le droit de ne pas attribuer de cave à certains lots ou d'en attribuer plusieurs au même lot ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.

Aucune quote-part dans la copropriété n'étant attribuée aux caves, l'affectation de plusieurs caves ou la non-affectation de cave à un lot privé quelconque ne modifie pas la quote-part de copropriété attachée au lot non pourvu d'une cave ou doté de plusieurs caves. Cependant, si des caves sont créées sur une partie des emplacements pour voitures supprimés, ces caves seront dotées des quotes-parts de copropriété générale et spéciale qui étaient affectées aux emplacements supprimés.

4. La réunion de tout ou partie d'un lot privé avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur est possible mais à la condition que cette réunion soit autorisée par le promoteur jusqu'à agrégation définitive des parties communes et, après ce terme, par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour autant que l'état des constructions le permette et que tous frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs à désigner par le promoteur ou l'assemblée générale, soient supportés exclusivement par le

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

propriétaire des lots réunis, à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.

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

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotes-parts de copropriété générale ou spéciale affectées aux lots modifiés sera fait par l'architecte de l'immeuble ou par les notaires rédacteurs de l'acte de base ou désignés par l'assemblée générale.

5. Si, après l'agrégation définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à la distribution ou l'affectation des lots privés ou même de parties communes générales ou spéciales, elles ne pourraient avoir lieu que suite à des décisions valablement prises dans les formes et suivant les majorités légales.

### **CHAPITRE III : REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :**

#### **Introduction - Généralités :**

I. Le présent chapitre a pour objet de diviser la résidence en lots privés, de manière à créer des propriétés privées régies par les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix, quinze mai deux mil douze, dix-huit juin deux mille dix-huit et vingt février deux mil vingt (articles 3.78 à 3.100 du Code civil) relatives à la propriété horizontale et à la copropriété forcée.

II. La résidence comprendra des parties communes générales à tous les lots la constituant (dont le terrain d'assise) et il existera en outre des parties communes spéciales à l'entité emplacements pour voitures automobiles dans le garage commun.

En sorte que chacun des lots privés possédera des quotes-parts dans les parties communes générales et que chacun des emplacements pour garages de voitures automobiles possèdera des quotes-parts dans les parties communes spéciales à l'entité garage commun.

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

III. Il est expressément stipulé que :

1. La ventilation de la quote-part affectée à chaque lot privé dans la copropriété générale et spéciale est établie ci-après sous la réserve des modifications qui pourraient résulter soit de la création de nouveaux lots privés, soit de la composition définitive des lots résultant des actes d'acquisition ; il est stipulé que les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots ou des éléments de parties communes spéciales qui y sont affectées, notamment par suite de transformations ou d'améliorations ou de toute autre circonstance, n'auront aucune incidence sur la ventilation des quotes-parts de parties communes attachées à ces lots.

2. Si certaines parties communes ne sont pas à l'usage ou au service de certains lots, ceux-ci ne participeront pas aux charges qui en résulteront dans la mesure où ils n'en bénéficieront pas ; leur intervention éventuelle sera fixée par le promoteur jusqu'à l'agrément définitive des parties communes et en suite par l'assemblée générale des copropriétaires.

3. Toutes mutations immobilières, relatives aux lots privés dont se compose la résidence, seront toujours affectées expressément de la condition résolutoire de rétrocession, en faveur des nouveaux lots privés à créer, des quotes-parts nécessaires dans la copropriété générale ou spéciale. (CHAPITRE II - Section deuxième - A - 4°/ ci-avant).

### **Section I : Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :**

I. En exécution des articles 3.78 à 3.100 du Code civil, les sociétés comparantes, agissant en qualité de propriétaires du terrain prédécrit, sis à Liège, rue des Clarisses, 24 et 26, déclarent placer ledit terrain sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée pour l'affecter, à titre de partie commune générale à la résidence à édifier.

II. En outre, elles déclarent, en leur qualité de promoteur, opérer la division de l'ensemble à ériger en parties privatives et en parties communes générales et spéciales, dont la composition est décrite au CHAPITRE II - première section qui précède et dont la définition est précisée à la section II du présent CHAPITRE III.

Par l'effet de ces déclarations, il est créé des lots privés formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droit réels, de mutations entre-vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes générales ou spéciales, en état de copropriété et indivision forcée.

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

En conséquence, chaque lot tel qu'il sera déterminé dans 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 générales ou spéciales. L'aliénation d'un lot emporte donc nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quote-part des parties communes qui en est l'accessoire.

III. Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte, de ses annexes ou de décisions valablement prises par le promoteur, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée générale des copropriétaires, la détermination de la quote-part dans les parties communes générales ou spéciales, afférente à chaque lot, entraîne la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux lots privés composant l'entité où ils sont situés.

## **Section II : Définition des parties communes :**

En général, on doit considérer que sont parties communes générales ou spéciales, celles qui sont à l'usage commun soit de tous les lots, soit à un groupe d'eux (dont deux au moins). Les énumérations ci-dessous ne sont donc pas limitatives ; en cas de doute sur le caractère commun ou privatif, la préférence est donnée à la communauté.

### **A) Parties communes générales à la résidence (Acte modificatif du 15 juillet 1976) :**

Ce sont :

1. La totalité du terrain d'assise, d'une superficie cadastrale de trois cent nonante-cinq mètres carrés avec les mitoyennetés existant avant démolition.
2. Tous les ouvrages exécutés sur le terrain et notamment : les fondations, l'ossature, les façades, les poutres, les hourdis et les voûtes ; les murs de refend ; les murs de pignons construits en mitoyenneté ; la mitoyenneté de tous murs séparatifs de parties communes générales d'avec les parties communes spéciales ou des lots privés.
3. Les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps des balcons.
4. L'installation de chauffage central, avec son local technique, sa ou ses chaudières, les canalisations d'amenée du combustible, toutes canalisations générales, l'installation électrique

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

spéciale, tous appareillages de commande ; les éventuelles installations de chauffage de locaux communs ; les cheminées d'évacuation des gaz brûlés avec leur appareillage ; les canalisations jusqu'aux compteurs individuels et tous appareillages nécessaires.

5. Les raccords éventuels aux réseaux de distribution de radio et de télévision avec leurs câbles et prises individuelles.

6. Tous les dégagements des sous-sols, les soupiraux même éventuellement logés dans les caves privées ; les portes coupe-feu éventuelles en sous-sol et tous systèmes de protection contre l'incendie, le local dénommé « cave haute tension » avec les compteurs d'électricité et le transformateur d'énergie et son équipement, s'ils n'appartiennent pas à l'administration productrice ou distributrice, la cave aux capteurs principaux d'eau alimentaire, les coffrets aux compteurs privés sur les paliers des étages.

7. Les raccordements principaux au réseau public d'égouts ; les raccordements principaux aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire, du gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ; les raccordements au réseau du téléphone Etat.

8. La cave à poubelles en sous-sol, avec sa porte, la trémie aux ordures avec ses appareillages ainsi que tous systèmes de ventilation.

9. Toutes canalisations principales de décharges, chutes, descentes, ventilation et évacuation, cheminées et gaines non affectées uniquement à des lots privés ou à des groupes de lots privés.

10. Les toitures avec leur ossature, leur isolation et leur recouvrement ; les chenaux, puisards, lanterneaux et autres accessoires.

11. Et, outre les spécifications qui pourraient résulter de la description de l'immeuble faite au CHAPITRE II, tous les ouvrages, équipements et appareillages à l'usage commun général.

### **B) Parties communes spéciales à l'entité emplacements garages de voitures automobiles :**

1. Les revêtements du sol et les enduits éventuels des murs et plafonds du parvis d'entrée, de la rampe d'accès et de l'aire de manœuvres ; le volet de fermeture à rue.

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

2. Les éventuelles installations spéciales d'électricité et eau avec leur raccordement depuis les compteurs principaux et leur appareillage ; les éventuelles installations d'épuration des graisses et huiles.

3. La gaine de ventilation.

## Règle d'interprétation :

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.

## **CHAPITRE IV : REPARTITION DES QUOTES-PARTS EN COPROPRIETE :**

### **Section A : Parties communes générales à la résidence (Acte modificatif du 15 juillet 1976) :**

Le critère de répartition, entre les lots privés, des parties communes générales à l'ensemble et notamment du terrain d'assise de ceux-ci, est leur superficie, sauf exception concernant les emplacements pour voitures.

Les parties communes générales sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000).

La quote-part de celles-ci attachée à chaque lot privé est fixée forfaitairement par le promoteur de la manière suivante, sous réserve d'une répartition différente pouvant résulter de la composition définitive des lots.

Elles sont affectées comme il suit :

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 1. Rez-de-chaussée commercial, mille cinq cents/dix millièmes : | <b><u>1.500/10.000</u></b> |
| 2. Premier étage : acte modificatif du 15 juillet 1976 :        |                            |
| - Appartement J/1, trois cent nonante-deux/dix millièmes :      | <b><u>392/10.000</u></b>   |
| - Studio K/1, cent quatre-vingt-deux/dix millièmes :            | <b><u>182/10.000</u></b>   |
| - Studio L/1, deux cent dix/dix millièmes :                     | <b><u>210/10.000</u></b>   |

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

- Studio M/1, cent septante et un/dix millièmes :	<b><u>171/10.000</u></b>
- Studio N/1, deux cent quarante-cinq/dix millièmes :	<b><u>245/10.000</u></b>
3. Appartements du type A des deuxième au cinquième étages, chacun quatre cent onze/dix millièmes (411/10.000), ensemble mille six cent quarante-quatre/dix millièmes :	<b><u>1.644/10.000</u></b>
4. Studios du type B des deuxième au sixième étages, chacun cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes (184/10.000), ensemble neuf cent vingt/dix millièmes :	<b><u>920/10.000</u></b>
5. Studios du type C des deuxième au sixième étages, chacun deux cents/dix millièmes (200/10.000), ensemble mille/dix millièmes :	<b><u>1.000/10.000</u></b>
6. Appartement du type D des deuxième au cinquième étages, chacun trois cent septante-trois/dix millièmes (373/10.000), ensemble mille quatre cent nonante-deux/dix millièmes :	<b><u>1.492/10.000</u></b>
7. Appartement du type E du sixième étage, trois cent quarante-six/dix millièmes :	<b><u>346/10.000</u></b>
8. Appartement du type A du sixième étage, quatre cents/dix millièmes :	<b><u>400/10.000</u></b>
9. Studio du type F du septième étage, deux cent cinquante/dix millièmes :	<b><u>250/10.000</u></b>
10. Appartement du type G du septième étage, quatre cent quatre-vingt-six/dix millièmes :	<b><u>486/10.000</u></b>
11. Studio du type H du septième étage, deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes :	<b><u>286/10.000</u></b>
12. Studio du type I du huitième étage, deux cent douze/dix millièmes :	<b><u>212/10.000</u></b>
13. Emplacements pour voitures, chacun trente-trois/dix millièmes (33/10.000), ensemble deux cent soixante-quatre/dix millièmes :	<b><u>264/10.000</u></b>
<b><u>Total</u></b> : dix mille/dix millièmes :	<b><u>10.000/10.000</u></b>

### Remarque :

Un tableau récapitulatif des quotes-parts dans la copropriété et, pour certains cas dans l'utilisation des choses communes, est annexé aux présents statuts.

## **Section B : Parties communes spéciales à l'entité emplacements pour voitures dans le garage commun :**

Chacun des huit emplacements possédera un/huitième (1/8) dans les parties communes spéciales à l'entité garage commun.

### Remarque :

En cas de suppression de certains emplacements pour la création de caves ou réserves nouvelles, lesdites parties communes spéciales seront réparties entre les propriétaires des emplacements et ceux des caves ou réserves nouvellement créées.

## **CHAPITRE V : PARTIES PRIVATIVES :**

### Définition :

Les parties privatives sont en général celles qui sont constitutives d'un lot privé avec ses dépendances, à l'exclusion des parties communes, ou qui sont à l'usage exclusif d'un lot privé, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci. Y sont compris, sans que l'énumération ci-après soit limitative :

1. Les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement ; le revêtement des murs et plafonnages avec leur décoration ; les murs et cloisons intérieurs, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou d'avec les parties communes ; les portes palières et les portes intérieures ; les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes, les balcons avec leur garde-corps métallique et panneaux de protection ; les installations sanitaires, les installations de chauffage intérieures à chaque bien privé, les installations électriques, d'eau et du gaz, s'il y en a, ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des biens privés et à leur usage exclusif et chutes jusqu'aux colonnes de descente ; le combiné parlophone-ouvre-portes à l'intérieur de chaque lot privé ; les compteurs ou décompteurs privés d'électricité et eau froide.

2. Tous les accessoires, à l'usage d'un bien privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privés, les plaques

indiquant les noms et professions des occupants ; toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

### **CHAPITRE VI : SERVITUDES :**

La réalisation et la construction de la résidence sont susceptibles d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en propriétés privatives distinctes, seront générateurs des servitudes trouvant leur fondement dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

#### **A. Servitudes trouvant leur fondement dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 :**

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement :

1° Les servitudes de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété ou vice-versa.

2° L'existence et le passage à travers des propriétés privées ou des parties communes de canalisations et conduites de toutes natures (égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, etc.), de gaines de ventilation, de trémies aux ordures, etc.

3° L'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, chambres de visite, etc.

4° Et, en général, l'existence dans les propriétés privées et dans les parties communes de tous appareillages ou services communs au sens le plus large ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

#### **B. Servitudes conventionnelles :**

Les servitudes suivantes sont créées qui grèvent à titre réel et perpétuel tant les parties communes que les parties privatives ou leur bénéficieront :

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

1. La partie arrière de la construction constituant l'extension du rez-de-chaussée commercial est grevée d'une servitude de non-exhaussement au profit des lots privés des étages un à sept.
2. La partie arrière des bureaux du premier étage est grevée de la servitude de passage, en cas de besoin, au profit du rez-de-chaussée commercial, notamment pour l'entretien de la toiture et au profit du garage commun pour l'entretien de la cheminée de ventilation.
3. Toutes les caves et autres locaux privés en sous-sol y compris les emplacements pour voitures ainsi que les dégagements et couloirs devront nécessairement servir d'abri si la nécessité s'en faisait sentir et dès que la décision en serait prise par le syndic.
4. Servitude d'écoulement des eaux pluviales ou usées d'un lot sur ou à travers un autre.
5. L'appartement du type E du sixième étage est grevé d'une servitude de passage afin de permettre l'accès à la potence de déménagement (acte du 9 décembre 1975).

### **CHAPITRE VII : RESERVE DE MITOYENNETE :**

Le promoteur se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des murs à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain d'assiette de l'ensemble des fonds limitrophes.

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

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

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires 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.

La réserve faite ci-dessus par le promoteur étant celle d'un simple droit de créance, il ne pourra jamais être tenu de supporter à l'avenir les frais de protection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction des murs et pignons mitoyens, ni même de participer à ces travaux sous quelque

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de mitoyenneté. Tous ces frais et responsabilités incomberont exclusivement à la copropriété.

### **CHAPITRE VIII : HYPOTHEQUE EVENTUELLE - DELEGATION :**

Les sociétés comparantes auront toujours le droit, en qualité de vendeurs, de faire prendre à leur profit, l'inscription hypothécaire d'office pour garantir la partie du prix non quittancée dans l'acte de vente.

Elles pourront également renoncer à cette garantie, à la condition que l'acquéreur donne mandat irrévocable, dans l'acte de vente, pour faire affecter conventionnellement, à ses frais, au profit des vendeurs, les biens acquis par lui, à la sûreté de paiement de toutes sommes restant dues sur le prix, de trois années d'intérêts au taux de huit pour cent l'an ainsi que du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution et de tous autres débours et frais non privilégiés, dont le montant sera estimé pour la prise d'inscription à cinq pour cent du principal restant dû avec minimum de deux cent quarante-sept euros et quatre-vingt-neuf centimes.

Enfin, si avant le paiement total de son prix d'acquisition, un acquéreur voulait contracter un emprunt hypothécaire en donnant en garantie le bien privé acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation desdites sociétés et faire stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence au paiement de toutes les sommes restant dues sur les prix, intérêts, Taxes à la Valeur Ajoutée et frais et en faire la délégation au profit des sociétés comparantes.

### **CHAPITRE IX : REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

Dans le but de régler tout ce qui concerne la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, la conservation, la jouissance, l'usage et la reconstruction éventuelle de la résidence, le promoteur a établi le règlement de copropriété qui est annexé au présent acte de base.

La durée de ce règlement est limitée à celle de la copropriété.

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

<b><u>Résidence ATHENA - Tableau de répartition des parties communes et des charges</u></b>			
<b><u>Désignation des lots privés de type normal</u></b>	<b><u>Parties communes</u></b>		<b><u>Quotes-parts d'intervention dans les charges dont le rez est exclu</u></b>  <b><u>Utilisation ascenseur-entretien hall, ascenseur et escalier</u></b>
	<b><u>Générales à l'ensemble</u></b>	<b><u>Spéciales au garage collectif</u></b>	
	<b><u>En 1/10.000</u></b>	<b><u>En 1/8</u></b>	<b><u>En 1/8.500</u></b>
<b><u>Rez-de-chaussée</u></b>	<b><u>1.500</u></b>		<b><u>néant</u></b>
<b><u>Appartement J/1</u></b>	<b><u>392</u></b>		<b><u>392</u></b>
<b><u>Studio K/1</u></b>	<b><u>182</u></b>		<b><u>182</u></b>
<b><u>Studio L/1</u></b>	<b><u>210</u></b>		<b><u>210</u></b>
<b><u>Studio M/1</u></b>	<b><u>171</u></b>		<b><u>171</u></b>
<b><u>Studio N/1</u></b>	<b><u>245</u></b>		<b><u>245</u></b>
<b><u>Appartements A (2<sup>e</sup> au 5<sup>e</sup> E)</u></b>	<b><u>411</u></b>		<b><u>411</u></b>
<b><u>Studios B (2<sup>e</sup> au 6<sup>e</sup> E)</u></b>	<b><u>184</u></b>		<b><u>184</u></b>
<b><u>Studios C (2<sup>e</sup> au 6<sup>e</sup> E)</u></b>	<b><u>200</u></b>		<b><u>200</u></b>
<b><u>Appartements D (2<sup>e</sup> au 5<sup>e</sup> E)</u></b>	<b><u>373</u></b>		<b><u>373</u></b>
<b><u>Appartement E/6</u></b>	<b><u>346</u></b>		<b><u>346</u></b>
<b><u>Appartement A/6</u></b>	<b><u>400</u></b>		<b><u>400</u></b>

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

<b><u>Studio F/7</u></b>	<b><u>250</u></b>		<b><u>250</u></b>
<b><u>Appartement G/7</u></b>	<b><u>486</u></b>		<b><u>486</u></b>
<b><u>Studio H/7</u></b>	<b><u>286</u></b>		<b><u>286</u></b>
<b><u>Studio I/8</u></b>	<b><u>212</u></b>		<b><u>212</u></b>
<b><u>Emplacements pour voiture</u></b>	<b><u>33</u></b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>33</u></b>

Remarque : Sauf pour les charges indiquées spécialement au tableau ci-dessus, la quote-part des parties communes générales ou spéciales fixe la mesure de l'intervention des lots dans les charges de la résidence, à moins d'une décision contraire valablement prise par l'assemblée générale des copropriétaires.

## **TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :**

#### **Article 1 : Définition et portée :**

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 3.78 et suivants du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit et celle du vingt février deux mil vingt), il est établi, ainsi qu'il suit, le 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 ; 2- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Les stipulations du statut réel et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous en tant que statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription hypothécaire.

Ces stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi.

#### **Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :**

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais suit son sort ; il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance de l'ensemble, 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 ATHENA

---

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.

Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance mais sans déplacement, au siège de l'association, de l'acte de base, du règlement de copropriété et des rapports des assemblées générales.

## **CHAPITRE II : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :**

### **Section I : Parties privatives :**

#### **Article 4 : Destination des biens privés :**

Les normes d'occupation prévues ci-après ont été déterminées avec le souci de maintenir aux lots constituant l'ensemble immobilier un standing en rapport avec leur situation et leur affectation.

Elles ne pourront jamais être modifiées que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, en cas de doute sur l'interprétation des dispositions restrictives ci-après, l'assemblée générale, à la requête de tout intéressé, pourra trancher par voie amiable, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, le tout sauf recours dans le délai légal d'un mois à partir de la date de l'assemblée générale devant les juridictions compétentes : tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

1. Les emplacements dans le garage collectif ne pourront jamais être utilisés autrement que pour le garage de voitures particulières ou du type mixte (genre station-wagon) ; ils ne pourront servir d'entrepôts, dépôts de marchandises, ateliers, etc. ; toutefois, certains emplacements pourront être convertis en caves ou locaux d'archives pour dépendre des locaux du rez-de-

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

chaussée et du premier étage, à condition d'être fermés et pour autant que cet aménagement ne porte pas préjudice à l'accès des autres emplacements.

2. Le lot privé du rez-de-chaussée est à usage commercial ou de bureaux et le ou les lots privés du premier étage sont à usage d'habitation, de bureaux ou de professions libérales ; sont autorisés, les cabinets médicaux ou assimilés, les cabinets d'avocats ou d'architectes, les bureaux d'assurances ou de représentation, consulats, agences de voyages, etc.

Les locaux du rez-de-chaussée et du premier étage peuvent être utilisés pour l'exercice de la profession de coiffeur, pédicure, manucure et autres professions assimilées (acte modificatif du 9 décembre 1975).

3. Tous les appartements à partir du deuxième étage sont réservés à l'usage d'habitation privée ou, avec l'accord préalable de l'assemblée générale qui pourra toujours le dénoncer en cas d'abus, à usage principal d'habitation privée et accessoire d'exercice d'une profession libérale ou assimilée (spécialement dans le cas de réunion de plusieurs lots en un seul).

4. L'exercice dans les lots du rez-de-chaussée et du premier étage de professions médicales ou assimilées (dentisterie, kinésithérapie, infirmier, etc.) n'est pas exclu, à la condition que ne soient pas traitées des maladies qui seraient une cause de trouble ou simplement de gêne pour l'entourage et à condition également que les appareils utilisés soient entièrement isolés et déparasités et que toutes installations utilisant des radiations ionisantes répondent aux normes de service imposées par les autorités compétentes et subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci.

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

5. Il ne pourra être admis dans la résidence :

a) aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral ;

b) aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit (sauf pour l'artisanat, avec les réserves ci-dessus) ;

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

- c) aucun établissement qui, par le bruit ou l'odeur pourrait nuire aux occupants de la résidence ou aux voisins ;
- d) aucun moteur à l'intérieur des lots privatifs qui ne serait pas déparasité ;
- e) aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés, aucun débit de boissons quelconques ;
- f) aucune réunion publique ou syndicale ;
- g) aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse.

### Remarque :

Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif, l'assemblée générale ayant pouvoir d'interpréter la présente disposition comme dit ci-avant.

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

### **Article 5 : Jouissance des parties privatives :**

#### 1. Principe :

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses lots privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les propriétaires, leurs locataires, leurs employés et préposés ainsi que les autres occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement 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.

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

## 2. Distribution intérieure des lots :

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses lots, sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les lots des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs lots privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## 3. Travaux dans les lots privatifs

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, et après avis de l'architecte ou du technicien en chauffage désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

## 4. Inaction d'un copropriétaire :

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

## **Article 6 : Limites de la jouissance des parties privatives :**

### a) Harmonie :

Ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise soit à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties communes, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives et en outre s'il s'agit de l'architecture de la façade à rue, avec l'accord de l'architecte auteur des plans, ou à son défaut, d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

### b) Terrasses en façade :

La partie des terrasses en façade qui dépendent des lots privés des deux derniers étages recevra, outre l'étanchéité normale de toiture, un revêtement en matériaux solides de recouvrement (tels que pavage, béton lissé spécial ou similaire). Les propriétaires de ces terrasses seront responsables de l'entretien de celles-ci et devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à leur étanchéité. En cas d'usure normale, le remplacement de la chape étanche se fera aux frais de la copropriété générale. Les propriétaires des terrasses auront à veiller et à pourvoir, à leurs frais exclusifs, au bon entretien et à la peinture, en temps utile (et éventuellement sur l'injonction justifiée du syndic), des garde-corps et autres accessoires visibles et en seront responsables à l'égard de la copropriété.

### c) Location :

Il est interdit de louer des fractions de lots. Toutefois, un emplacement pour voiture ou un garage peut être donné en location indépendamment de l'entité d'habitation et ce même à un tiers.

Les baux consentis par les propriétaires d'emplacements pour véhicules automobiles doivent contenir une clause spéciale portant que l'emplacement loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés, et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion de celui-ci.

### d) Vente d'emplacements :

En cas de mise en vente de gré à gré d'un emplacement ou box pour voiture, un droit de préférence, à prix égal sur tout autre amateur est réservé aux propriétaires de biens privés dans la résidence, sauf dans le cas où ledit emplacement est réalisé en même temps qu'un bien privé appartenant au même propriétaire ou sauf s'il s'agit d'une aliénation amiable faite directement entre copropriétaires de la résidence.

Le syndic sera avisé, par simple lettre, de la décision de vendre et du prix demandé. Dans la huitaine de cet avis, il en donnera information à tous les propriétaires, lesquels devront, dans les dix jours de l'envoi de cette information, faire parvenir au syndic, leur offre sous pli cacheté et recommandé ; les plis seront ouverts dans les quarante-huit heures de l'expiration du délai, par

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

le syndic en présence du vendeur et, s'ils le désirent, des membres du conseil de copropriété. En cas de parité d'offres, le bien sera vendu à l'amateur que choisira le vendeur.

## e) Caves :

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

La cave a poubelle est mise à disposition, moyennant une indemnité de 5€/mois, aux copropriétaires qui souhaitent utiliser ce local. Seuls 3 vélos pourront y être stockés (PV 30 novembre 2021).

## **Section II : Parties communes :**

### **Article 7 : Jouissance des parties communes :**

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

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

### **Article 8 : 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 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 privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotes-parts afférentes à chacun d'eux.

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

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

### **Article 9 : Modifications aux parties communes :**

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

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si le coût des travaux et les honoraires dudit architecte est à la charge de propriétaire(s), la majorité devra être de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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 10 : Travaux d'agrément ou d'amélioration :**

En ce qui concerne tous travaux entraînant un agrément ou une amélioration des parties communes générales ou spéciales, ils ne pourront être exécutés que moyennant la procédure et aux conditions suivantes.

L'assemblée générale des copropriétaires, mise en possession de tous les éléments, rapports, plans, devis, soumissions, etc. ; lui permettant de prendre décision en pleine connaissance de cause, décidera à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si des copropriétaires décident de prendre en charge le coût en résultant, la majorité devra être de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### **Article 11 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :**

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

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

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

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

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

## **CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :**

### **Article 12 : Association des copropriétaires :**

#### 1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE ATHENA A LIEGE RUE DES CLARISSSES 24 - 26** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, rue des Clarisses 24-26. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0873.623.669.

#### 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.

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

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

l'article 3.30 du Code civil, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

### 4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

### 5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Cet acte contient :

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

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

# LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

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 COMMUNES :**

### **Principe :**

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

### **Section I : Charges communes générales et spéciales :**

#### **Article 13 : Définition :**

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

Elles sont divisées :

- a) en charges communes générales à l'ensemble ;
- b) en charges communes spéciales à certains groupes de lots.

Sauf exception, elles sont réparties entre les propriétaires proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété générale ou spéciale, ou de l'usage qui est fait des choses communes ; le tout, comme il est indiqué non limitativement au présent règlement de copropriété.

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait, par son fait ou son utilisation, les charges communes générales ou spéciales lui incombant normalement, l'assemblée générale aura le droit de déterminer en dernier ressort, après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles.

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

### **Article 14 : Modification de la répartition des charges :**

La répartition de certaines charges résultant de la jouissance ou de l'utilisation de parties ou services communs, telle que cette répartition est théoriquement fixée par le présent chapitre ne peut être modifiée que moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### **Article 15 : Charges communes générales :**

#### 1. à l'ensemble :

- Les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes et du trottoir longeant l'immeuble.
- Les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic.
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude, avec la consommation d'eau et de force motrice nécessaire.
- Les frais de chauffage éventuel des parties communes spéciales à l'immeuble résidentiel et la charge de la quote-part des dépenses de combustible et accessoires constituant le forfait non réparti entre les occupants.
- Les frais et dépenses relatifs à l'ascenseur et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement de la cabine, des portes palières, de la machinerie du cabanon, le remplacement des câbles, patins de

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

freins et fusibles, l'abonnement d'entretien et les frais de (...) sauf éventuelle exception pour le rez-de-chaussée.

- Les gages et dépenses relatives au personnel d'entretien.
- Les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs généraux éventuels.
- Toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété générale.
- Les impôts susceptibles de frapper les parties communes générales.
- Les primes d'assurances suivantes : assurance de la résidence contre les risques d'incendie et risques accessoires, dont dégâts des eaux et bris de glace, assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment ; assurance-vie pour le personnel occupé au service de la résidence ; assurance de responsabilité du chef de l'utilisation de l'ascenseur.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale, sauf répartition entre les divers groupes de lots, à décider par l'assemblée générale.

2. Aux huit emplacements pour voitures dans le garage commun.

Des charges qui, compte tenu des parties communes spéciales à l'entité emplacements, sont identiques à celles prévues pour l'immeuble résidentiel et se répartissent à raison de un/huitième par emplacement.

### Remarques :

a) Par exception à ce qui précède, le rez-de-chaussée qui ne jouit pas de l'ascenseur commun ni du hall résidentiel avec cage d'escalier, n'aura pas à participer dans les frais d'entretien, de nettoyage, de réparations, etc., de ces parties communes. Il interviendra cependant dans la proposition fixée par l'assemblée générale dans les frais du parvis d'entrée ainsi que du trottoir longeant l'immeuble.

b) Comme il est dit au CHAPITRE II - Section I - Paragraphe II - 3. de l'acte de base, la toiture avec ses accessoires de la partie arrière du rez-de-chaussée, constitutive notamment au-dessus du garage collectif en sous-sol, appartient privativement à ce lot qui doit en assumer tout l'entretien, l'entretien, et petit, et même le renouvellement.

## **Section II : Chauffage - Eau chaude - Fluides :**

### **Article 16 : Chauffage central :**

La résidence (sauf le garage commun) sera desservie par une installation de chauffage central. Comme dit à l'article 15, tous frais d'entretien au sens le plus large et toutes charges d'utilisation seront répartis en proportion des droits des propriétés desservies.

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

Le coût de la consommation du combustible, d'eau et de force motrice pour le chauffage est réparti entre les propriétaires occupants desservis de la manière suivante pour chaque groupe :

1) Trente pour cent seront répartis à titre de charges communes, pour couvrir les déperditions de calories ; déperdition tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières, le chauffage des parties communes, etc.

2) Septante pour cent seront répartis entre les copropriétaires ou occupants bénéficiant du chauffage soit suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs individuels de chaleur, s'il en est placé, soit à défaut de compteurs individuels au prorata des quotes-parts possédées par chacun d'eux dans la propriété de l'immeuble résidentiel.

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

3) Il est interdit d'augmenter le nombre de radiateurs ou leur surface de chauffe sans l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés. Dans ce cas, le copropriétaire supportera la charge de cette surface de chauffe augmentée suivant le calcul que le syndic en fera.

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

### **Article 17 : Eau chaude :**

L'eau chaude sera fournie par un chauffe-eau indépendant de chaque lot.

## **Article 18 : Consommation d'eau, du gaz et d'électricité :**

Chaque lot privé dispose de raccordements avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau, du gaz s'il y en a, et d'électricité. Les propriétaires et usagers paieront et supporteront donc, chacun pour ce qui le concerne, la location, l'entretien, la réparation et le remplacement des compteurs, ainsi que les consommations y indiquées.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout l'immeuble, la dépense qui en résulterait et l'entretien feraient partie des charges communes générales ; les consommations seraient réglées par le syndic et réparties entre les usagers suivant leurs droits dans la copropriété.

## **Article 19 : Téléphone :**

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

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

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

Des prises de téléphone de la Régie sont prévues aux endroits qui seront fixés de commun accord avec les propriétaires de lots et la Régie, de telle manière que chaque lot privé soit raccordé.

## **Section III : Réparations et travaux :**

### **Article 20 : Genre de réparations et travaux :**

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

## **Article 21 : 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 22 : Autres réparations ou travaux :**

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

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

## **Article 23 : Obligations et dispositions diverses :**

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

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

Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat contractuel - au syndic le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement, pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment ou intempestivement les occupants.

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

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

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

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

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

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

### **Section IV : Règlement des charges communes :**

#### **Article 24 : Relevé des comptes :**

Le syndic tient la comptabilité de l'indivision.

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

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

Chaque trimestre, le syndic présente aux propriétaires et/ou occupants de la résidence le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes.

Tout compte (cela vise toute somme réclamée au titre de provisions ou d'appels ou de charges réelles, dans le cadre du fonds de roulement, fonds de réserve ou d'appels spéciaux) doit se solder dans les 30 jours de l'invitation à payer ; à défaut d'être réglé dans ce délai, le compte est majoré automatiquement de plein droit et sans mise en demeure, à l'expiration de l'échéance conventionnelle, de l'intérêt aux taux légal majoré de 3% au profit du fonds de réserve, sans préjudice à l'exigibilité du principal.

Deux rappels, pouvant valoir mise en demeure, sont adressés au minimum par le syndic.

Si les sommes dues ne sont pas acquittées, le dossier porté en contentieux est adressé au conseil de l'association des copropriétaires, qui adresse au débiteur, au minimum, une lettre de mise en demeure, avant de l'assigner devant les juridictions compétentes.

Les coûts :

- des rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé ;
- et de la mise en contentieux du dossier.

Par le syndic sont déterminés, à l'unité, par les conditions financières du contrat de syndic, qui constituent l'annexe de ce dernier et en font donc partie intégrante. L'adoption de ce contrat et de ses conditions est votée en assemblée générale au moment de la désignation du syndic par l'assemblée générale.

Dans ce cadre, ces intérêts, frais de rappels-mise en demeure et frais de contentieux sont dus par le débiteur et s'ajoutent au principal à payer (PV 19 décembre 2019).

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

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.

### **Article 25 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :**

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

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

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

Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant normalement aux propriétaires (et non aux locataires) comme : peintures extérieures des façades, remplacement de la chaudière de la chaufferie, réparations au gros-œuvre ou à la toiture, renouvellement de la cabine ou de la machinerie de l'ascenseur, etc.

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

### **Article 26 : Mesures de contrainte :**

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

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

En conséquence, il a l'obligation de prendre toutes mesures efficaces, amiables ou judiciaires, contre les récalcitrants ou défaillants. Par la signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ses fonctions, pour poursuivre en justice l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants, depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, traiter, transiger, compromettre et faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à la sauvegarde des droits de la communauté.

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

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

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

### **Article 27 : Rapports avec les locataires :**

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

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

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

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes. Ceux-ci veilleront donc à inclure dans toutes conventions relatives à l'occupation de leur lot, les choses utiles pour éviter les inconvénients et préjudices pour eux d'un défaut de paiement des charges par l'occupant.

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

Les propriétaires auront en outre à prévoir, dans ces conventions l'exécution de l'article 26 qui précède, en stipulant la délégation de loyers de l'occupant au syndic, au profit de la copropriété et à concurrence des sommes dues pour charges avec tous accessoires, cette délégation emportant libération de l'occupant vis-à-vis de son propriétaire de toutes sommes quittancées par le syndic.

### **Article 28 : Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic :**

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

### **Article 29 : Indivision - Usufruit :**

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

### **Section V : Recettes communes :**

#### **Article 30 : Gestion des recettes :**

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

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

### **Section VI : Cession d'un lot :**

#### **Article 31 : Cession d'un lot :**

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

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

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

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

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

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

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

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

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

### b) Obligations du notaire :

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

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

### c) Obligation à la dette :

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

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup> 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.

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

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

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

### **CHAPITRE V : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION - DEMOLITION DE L'IMMEUBLE ET FIN DE L'INDIVISION FORCEE :**

#### **Article 32 : De la responsabilité en général :**

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

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

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

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le promoteur, agissant comme premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires. Ceux-ci rembourseront les

primes payées au prorata des quotes-parts de chacun dans la copropriété et devront respecter les polices.

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

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

### **Article 33 : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie :**

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

Dans ce cas, les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

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

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

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

*Le locataire renonce dès à présent et pourra alors, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tout recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre tous occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.*

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

### **Article 34 : Des risques et de leur couverture :**

Ces risques sont couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tout recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres du personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu, les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les compagnies d'assurance conserveraient le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

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

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

### **Article 35 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances :**

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

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

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

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

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

### **Article 36 : Assurance incendie et reconstruction :**

La résidence devra toujours être assurée contre l'incendie et risques accessoires par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée et d'un montant déterminés par l'assemblée générale.

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

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

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

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

- Soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble.
- Soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux (chutes de matériaux, encombrement du trottoir, défaut d'enlèvement des poubelles, défaut de nettoyage, etc.).

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

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

Les primes de ces assurances constitueront des charges communes.

### **Article 38 : Assurance « accident de travail et autres » :**

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

Les primes de ces assurances constitueront des charges communes.

### **Article 39 : Assurance couvrant l'utilisation de l'ascenseur :**

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

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

Elle sera souscrite par le syndic ou sous son contrôle ; pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires des biens desservis par l'ascenseur.

Les primes constitueront des charges communes (sauf éventuelle exception pour le rez-de-chaussée).

### **Article 40 : Assurance du mobilier - Locataires :**

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins et justifier de ces assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic, le tout sans préjudice à l'application de l'article 32 alinéa 2 qui précède.

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

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

### **Article 41 : Garages :**

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

### **Article 42 : Cas d'un sinistre :**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions de l'assemblée générale et seront déposées en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par l'assemblée générale, mais en tout cas en compte rubriqué.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il leur appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

### **Article 43 : De l'utilisation des indemnités :**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

- a) Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

b) Si le sinistre est total, (ou partiel mais assimilé à un sinistre total car il est à concurrence de plus de septante-cinq pour cent de la reconstruction du bâtiment), les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction totale de l'immeuble ou sa démolition.

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

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 ne prendra fin que si l'assemblée générale en décide à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, et les choses communes seront ou partagées ou licitées.

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

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

c) Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué dont question ci-avant (article 42).

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

### **Article 44 : Des assurances complémentaires :**

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

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

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

### **CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :**

#### **Article 45 : 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

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

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

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

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

Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, 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.

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

Sauf dans le cas visé 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

## LES STATUTS DE L'ACP ATHENA

---

de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre tous les autres copropriétaires.

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

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

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

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, 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<sup>o</sup> du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

## **CHAPITRE VII : DISPOSITIONS GENERALES :**

### **Article 46 : 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.

Une copie complète en sera remise à tous les propriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayants cause.

De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans la résidence devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance desdits documents 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 ayants droit et ayants cause à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.