



Le 02/06/2023

**ADAPTATION DES STATUTS**

**DE LA « RESIDENCE GRAMME »**

**Située à 4040 Herstal, boulevard Zénobe Gramme 56+**

**N° d'entreprise : 0884.636.733**

# LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

## **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

### **DE LA « RESIDENCE GRAMME »**

**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 20 décembre 1962 de Maître Adolphe DETIENNE, Notaire résidant à Liège et Pierre MINEUR, notaire à HERSTAL, enregistré à Liège, le 21 décembre 1962, douze rôle (s), sans renvoi (s), organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **GRAMME** » ;

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

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

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

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

# LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

**Qu'il est précisé à l'acte du 8 avril 2014 dont question ci-avant :**

## **ONT COMPARU**

1. Monsieur Eugène-Noël-Joseph SCURPE, industriel né à Herstal, le dix-sept juillet mil huit cent nonante-six, époux commun en biens de madame Marie VERDIN, née à Hermée, le vingt-huit juin mil huit cent nonante-six, demeurant à Herstal, 180, rue Petite Voie.

2. Monsieur Lambert-Joseph SCURPE, industriel, né à Herstal, le vingt-six avril mil huit cent nonante-neuf, époux commun en biens de madame Florine-Eléonore GRUMBACH, née à Paris, dix-septième arrondissement, le quatre juillet mil huit cent nonante-huit, demeurant à Herstal, 199, rue Petite Voie.

3. Monsieur Eugène-Jean-Louis-Mathieu SCURPE, industriel, né à Herstal le vingt-cinq février mil neuf cent deux, époux commun en biens de madame Julia CONINX née à Vottem le quatorze octobre mil neuf cent quatorze, demeurant à Herstal, 194, rue Petite Voie.

4. Monsieur Florent-Jean-Louis-Joseph SCURPE, industriel né à Herstal, le vingt-cinq février mil neuf cent cinq, époux commun en biens de madame Marie-Joséphine MOUSSET née à Vottem le vingt février mil neuf cent sept, demeurant à Herstal, 196, rue Petite Voie.

5. a) Madame Maria ROUMA, sans profession, née à Vivegnis, le onze avril mil huit cent nonante-trois, veuve de monsieur Joseph SCURPE, demeurant à Herstal, 75, rue Petite Voie.

b) Monsieur Albert-Nicolas-Louis GEROMBOUX, menuisier, né à Herstal le vingt-huit octobre mil neuf cent vingt et son épouse commune en biens qu'il assiste et autorise, madame Jeanne-Marguerite-Lambertine SCURPE, sans profession, née à Herstal le quatorze juillet mil neuf cent vingt-cinq, demeurant ensemble à Herstal, 76, boulevard Zénobe Gramme.

Lesquels comparants ont exposé aux notaires soussignés et les ont requis d'acter ce qui suit :

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

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

I. A) Les comparants sont copropriétaires indivis, savoir :

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

- Monsieur Eugène-Noël-Joseph SCURPE-VERDIN, comparant sous le numéro 1, à concurrence de trente et un/cent quatre-vingtièmes.
- Monsieur Lambert-Joseph SCURPE-GRUMBACH, comparant sous le numéro 2, à concurrence de trente et un/cent quatre-vingtièmes.
- Monsieur Eugène-Jean-Louis-Mathieu SCURPE-CONINX, comparant sous le numéro 3, à concurrence de trente et un/cent quatre-vingtièmes.
- Monsieur Florent-Jean-Louis-Joseph SCURPE-MOUSSET, comparant sous le numéro 4, à concurrence de trente et un/cent quatre-vingtièmes.
- Madame veuve SCURPE-ROUMA, comparante sous le numéro 5, pour moitié en pleine propriété et un/quarter en usufruit et monsieur et madame GEROMBOUX-SCURPE, également comparants sous le numéro 5, pour un/quarter en pleine propriété et un/quarter en nue-propriété, à concurrence de vingt-huit/cent quatre-vingtièmes.
- d'un terrain sis à Herstal, boulevard Zénobe Gramme, repris au cadastre sous-section D, numéro 1030L partie d'une contenance d'après titre et mesurage de deux cent cinquante-cinq mètres carrés cinq décimètres carrés, joignant ledit boulevard Zénobe Gramme, madame veuve SCURPE-ROUMA et sa fille madame GEROMBOUX-SCURPE prénommées et la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « ATELIERS SCURPE FRERES ».

Les comparants possèdent ce terrain dans les proportions susindiquées pour l'avoir acquis de ladite Société de Personnes à Responsabilité Limitée « ATELIERS SCURPE FRERES » ayant son siège à Herstal, aux termes d'un acte reçu par les notaires soussignés, ce jourd'hui vingt décembre mil neuf cent soixante-deux.

B) Les comparants sont également copropriétaires indivis des vingt-huit/cent quatre-vingtièmes du terrain susdécrit, savoir :

- Monsieur Eugène-Noël-Joseph SCURPE-VERDIN, à concurrence de un/cinquième.
- Monsieur Lambert-Joseph SCURPE-GRUMBACH, à concurrence de un/cinquième.
- Monsieur Eugène-Jean-Louis-Mathieu SCURPE-CONINX, à concurrence de un/cinquième.
- Monsieur Florent-Jean-Louis SCURPE-MOUSSET, à concurrence de un/cinquième.

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

- Madame veuve SCURPE-ROUMA et monsieur et madame GEROMBOUX-SCURPE pour les quotes-parts respectives ci-avant indiquées, à concurrence de un/cinquième, pour l'avoir acquis de la même société venderesse, aux termes de l'acte susvanté de ce jour.

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée « ATELIERS SCURPE FRERES », venderesse audit acte, possédait le terrain dont s'agit pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par maître Jacques WAHA, notaire à Herstal, le seize mai mil neuf cent cinquante-deux transcrit le quatre juin mil neuf cent cinquante-deux, volume 386, numéro 15, de monsieur Pierre HUYGENS, dit HUYGHENS, forgeron et son épouse Eugénie-Juliette RAILLARD, de Herstal, lesquels possédaient ce bien dès avant l'an mil neuf cent vingt-deux.

II. Les comparants ont décidé de construire ensemble sur le terrain susdécrit, un immeuble à appartements qui sera érigé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, formant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Cet immeuble sera dénommé « RESIDENCE GRAMME ».

Il comportera un rez-de-chaussée sur fondations comprenant quatre garages privatifs en façade à rue ainsi que six caves privatives et trois étages identiques comportant chacun deux appartements résidentiels, type A côté gauche et type B, côté droit, face à l'immeuble.

Chacun des quatre garages du rez-de-chaussée et chacun des six appartements d'étages dont se composera l'immeuble, sera la partie privative et exclusive de son propriétaire avec, comme accessoire pour chaque garage et chaque appartement, une quote-part des parties communes de l'immeuble, quote-part qui sera ci-après déterminée.

III. A cet effet, les comparants déclarent avoir fait établir par monsieur l'architecte Serge MEDARD, demeurant à Herstal, les plans des constructions à édifier : ces plans ont été approuvés par les comparants.

L'autorisation de bâtir de l'immeuble d'après ces plans a été accordée par les services compétents de l'urbanisme.

Copies des plans ci-après de l'immeuble à édifier sont déposées par les comparants pour être annexées aux présentes.

Plan d'implantation.

# LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

Plan du rez-de-chaussée.

Plan d'un étage-type.

Plan de la toiture.

Plan des façades et coupe.

## **IV. Description de l'immeuble :**

D'après les plans susvisés, l'immeuble à édifier comprendra :

### **Au rez-de-chaussée :**

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

L'entrée, le hall d'entrée, les dégagements vers la cage d'escaliers et vers la cage d'ascenseur, les locaux aux compteurs, la cour.

#### **Des parties privatives étant :**

a) Quatre garages privatifs, figurant au plan sous mentions garage 1A, garage 2A (côté gauche face à l'immeuble), garage 2B, garage 1B (côté gauche face à l'immeuble).

b) Six caves, mentionnées cave 1A, 2A, 3A, 3B, 2B, 1B, destinées à dépendre respectivement des six appartements résidentiels des étages.

#### **Observation :**

Les locaux pour poubelles et l'emplacement de l'escalier vers jardin, dans la cour commune ont été supprimés.

### **A Chacun des trois étages :**

#### **Des parties communes, définies au plan et au règlement de copropriété et notamment :**

Le palier d'accès, la cage d'escaliers et la cage d'ascenseur.

#### **Des parties privatives étant :**

Deux appartements identiques destinés à la résidence privée, dénommés appartement type A, côté gauche et appartement type B, côté droit face à l'immeuble.

# LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

Ces appartements comprennent l'un et l'autre en propriété privative :

Hall d'entrée, vestiaire, lavatory, placard et dégagement, living avec coin de feu et terrasse en façade principale, coin à manger en façade principale, cuisine, local de l'installation de chauffage desservant l'appartement, salle de bain, deux chambres donnant sur façade postérieure ; la cave portant au plan du rez-de-chaussée l'indication de l'appartement duquel elle dépend.

**Sur le toit :**

**Des parties communes étant :**

L'escalier, le palier d'accès, le local de la machinerie de l'ascenseur.

**V. Division de la propriété - Répartition de la copropriété :**

En vue de la division de l'immeuble en propriétés privatives distinctes, l'immeuble à édifier est divisé par les comparants en parties privatives et en parties communes.

Les parties privatives consisteront en :

Les quatre garages du rez-de-chaussée.

Les six appartements des étages.

Chaque partie privative comporte en propriété exclusive, les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotes-parts des parties communes de l'immeuble.

Les parties communes de l'immeuble sont divisées en cent quatre-vingts/cent quatre vingtièmes.

Les quotes-parts de ces parties communes afférentes à chaque partie privative sont déterminées forfaitairement par les comparants comme suit :

A chacun des quatre garages du rez-de-chaussée, trois/cent quatre vingtièmes, ensemble : douze/cent quatre vingtièmes : **12/180**

A chacun des six appartements constitutifs des étages : vingt-huit/cent quatre vingtièmes.

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

Ensemble : cent soixante-huit/cent quatre vingtièmes : **168/180**

**Total :** cent quatre-vingt/cent quatre vingtièmes : **180/180**

### **VI. Détermination des parties communes - Détermination des parties privatives - Toit :**

**A)** Seront parties communes à l'ensemble de l'immeuble :

1) Les ouvrages exécutés sur le terrain tels que : les mitoyennetés, les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, de pignons et de refend, la toiture, la cour, le hall d'accès, l'entrée et ses locaux, la cage d'escaliers, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des W.C., les gaines de cheminées, les cages d'aération, l'antenne de T.S.F. et de télévision, s'il en est placé une, les amplificateurs et les câbles de descente, et, en principe, tous les locaux d'usage général.

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

3) L'ascenseur, sa machinerie et sa cage.

En conformité de l'article 3.84, alinéa 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.

**B)** Chaque partie privative comprend les parties constitutives de l'appartement ou du garage, à l'exclusion des parties communes et notamment :

Les murs et cloisons intérieures, les plafonnages, les planchers, le plafond et ses poutres de soutènement, toutes les canalisations intérieures avec compteurs, les installations et appareils sanitaires, d'éclairage et de chauffage et leurs conduites, les placards, armoires, penderies, les parquets et revêtements, les parties vitrées des portes intérieures, des fenêtres intérieures et des chambres, la porte d'entrée et, en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements.

**C)** Le toit de l'immeuble est chose commune à l'ensemble de l'immeuble.



### **VII. Répartition de l'immeuble :**

Les comparants expriment leur volonté commune que l'immeuble à édifier se répartisse entre eux, comme suit :

- Monsieur Eugène-Noël-Joseph SCURPE, comparant sous le numéro 1, sera propriétaire privatif et exclusif de l'appartement type A du premier étage avec la cave 1 A au rez-de-chaussée ainsi que du garage privatif portant au plan du rez-de-chaussée la mention « Garage 1 A ».

Et à ce titre, copropriétaire en indivision forcée de trente et un/cent quatre vingtièmes des parties communes.

- Monsieur Florent-Jean-Louis-Joseph SCURPE, comparant sous le numéro 4, sera propriétaire privatif et exclusif de l'appartement type A du deuxième étage avec la cave 2A au rez-de-chaussée, ainsi que du garage privatif portant au plan du rez-de-chaussée, la mention « garage 2A ».

Et à ce titre, copropriétaire en indivision forcée de trente et un/cent quatre vingtièmes des parties communes.

- Monsieur Eugène-Jean-Louis-Mathieu SCURPE-CONINX, comparant sous le numéro 3 sera propriétaire privatif et exclusif de l'appartement type B du deuxième étage avec la cave 2B au rez-de-chaussée ainsi que du garage privatif portant au plan du rez-de-chaussée la mention « garage 2B ».

Et à ce titre, copropriétaire de trente et un/cent quatre vingtièmes des parties communes.

- Monsieur Lambert-Joseph SCURPE-GRUMBACH, comparant sous le numéro 2 sera propriétaire privatif et exclusif de l'appartement type B du premier étage avec la cave 1B au rez-de-chaussée ainsi que du garage privatif portant au plan du rez-de-chaussée la mention « garage 1B ».

Et à ce titre, copropriétaire de trente et un/cent quatre vingtièmes des parties communes.

- Madame Veuve Joseph SCURPE-ROUMA pour moitié en pleine propriété et un/quart en usufruit et monsieur et madame GEROMBOUX-SCURPE pour un/quart en pleine propriété

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

et un/quart en nue-propriété seront propriétaires privatifs et exclusifs de l'appartement type B du troisième étage avec la cave 3B au rez-de-chaussée.

Et à ce titre, copropriétaires de vingt-huit/cent quatre vingtièmes des parties communes.

- Les comparants aux présentes seront copropriétaires indivis, savoir :

- Monsieur Eugène-Noël-Joseph SCURPE-VERDIN, à concurrence de un/cinquième.

- Monsieur Florent-Jean-Louis Joseph SCURPE-MOUSSET, à concurrence de un/cinquième.

- Monsieur Eugène-Jean-Louis-Mathieu SCURPE-CONINX, à concurrence de un/cinquième.

- Monsieur Lambert-Joseph SCURPE-GRUMBACH, à concurrence de un/cinquième.

- Madame veuve SCURPE-ROUMA pour moitié en pleine propriété et un/quart en usufruit et monsieur et madame GEROMBOUX-SCURPE pour un/quart en pleine propriété et un/quart en nue-propriété à concurrence de un/cinquième :

De l'appartement type A du troisième étage avec la cave 3 A du rez-de-chaussée et à ce titre, copropriétaire en indivision forcée dans lesdites proportions, de vingt-huit/cent quatre vingtièmes des parties communes.

### **VIII. Renonciation partielle au droit d'accession immobilière :**

Les comparants, copropriétaires du terrain devant servir d'assise à l'immeuble à édifier, déclarent affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

Cet accord est indispensable pour donner à la division de l'immeuble qui vient d'être convenue, sa base légale.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux :

1) A l'appartement et/ou au garage dont il se réserve l'entière et exclusive propriété.

2) Aux quotes-parts afférentes au même appartement et/ou garage dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

Cette cession est faite à titre onéreux par chacun, moyennant cession réciproque des droits des autres.

Comme conséquence immédiate de cette cession réciproque du droit d'accession, l'immeuble se trouve partagé en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble, et en parties privatives, appartements.

Comme stipulé ci-dessus, les parties communes à l'ensemble de l'immeuble sont divisées en cent quatre-vingts/cent quatre vingtièmes ; elles sont déterminées aux plans et au règlement de copropriété, sans que l'énumération contenue dans ce règlement soit limitative, étant simplement énonciative.

### **IX. Engagement de construire l'immeuble :**

Les comparants s'engagent mutuellement les uns vis-à-vis des autres, ce qui est accepté respectivement par chacun d'eux, à construire ensemble sur le terrain prédécrit, la « **RESIDENCE GRAMME** » dont la description est donnée dans le présent acte, en se conformant aux plans, à la notice descriptive des travaux et au cahier des charges de l'entreprise de construction.

Cet appartement comporte pour chacun des copropriétaires l'obligation de contribuer aux frais d'édification des parties communes de l'immeuble dans la proportion du droit de chacun dans la copropriété de l'immeuble et l'obligation de construire et parachever les parties privatives dont il sera propriétaire exclusif, à ses frais personnels.

Les comparants s'engagent à confier irrévocablement l'exécution des obligations prises par eux à la firme ou aux firmes d'entreprise qu'ils désigneront de commun accord.

Ils concluront dans ce but, avec la ou lesdites firmes, des contrats d'entreprise à forfait absolu ayant pour objet l'édification de l'immeuble et le parachèvement privatif des parties communes et des parties privatives de chacun.

Il n'y aura aucune solidarité entre les comparants vis-à-vis de ces firmes d'entreprises, pour les obligations découlant des contrats d'entreprises.

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

Si plusieurs personnes sont copropriétaires d'une même propriété privative, elles seront tenues solidairement vis-à-vis des entrepreneurs pour toutes les obligations résultant pour elles, des contrats d'entreprises.

Les ayants cause ou représentants à tous titres d'un copropriétaire seront solidairement et indivisiblement tenus vis-à-vis des entrepreneurs desdites obligations.

La cessation d'activité d'un entrepreneur ne mettra pas fin aux contrats : les ayants cause de l'entrepreneur devront prendre les mesures nécessaires pour l'exécution du contrat et seront tenus solidairement et indivisiblement des obligations contractées par ce dernier.

Etant donné le caractère indivisible de la construction à ériger et le fait que l'exécution intégrale intéresse la masse des copropriétaires, aucun d'eux ne pourra, de sa seule volonté, résilier les conventions conclues et les engagements pris par lui aux termes des présentes.

### **X. Mandat :**

Les comparants aux présentes, agissant dans un intérêt commun, et dans le cadre des engagements pris par eux, les uns vis-à-vis des autres, aux termes du chapitre IX qui précède, déclarent conférer irrévocablement à l'un d'eux, Monsieur Florent-Jean-Louis-Joseph SCURPE, comparant sous le numéro 4, les pouvoirs nécessaires aux fins de, tant pour lui que pour ses mandants, faire exécuter, veiller à la bonne exécution et mener à bonne fin, la construction et le parachèvement de l'immeuble et, à cet effet :

Faire établir, contrôler, accepter ou rejeter tous devis ; conclure, passer et accepter tous marchés et contrats d'entreprise avec telles firmes et entrepreneurs qu'il jugera utiles, moyennant les prix et sous les charges et conditions qu'il avisera, en vue de la réalisation du programme de construction ci-avant décidé.

Faire procéder à toutes reconstructions et améliorations, exiger toutes réparations, exiger et accepter tous cautionnements.

Faire, conjointement avec l'architecte de l'immeuble, la réception de tous travaux et constructions, les accepter ou les refuser, faire exécuter tous travaux de complément.

Faire assurer tous travaux ; se couvrir de tous risques quelconques.

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

Fixer toutes sommes qui seraient à verser par les comparants en acquit partiel ou total des travaux entrepris, en effectuer le dépôt au compte ci-après prévu, le débiter pour les seuls besoins de la construction, aux stades d'achèvement des travaux qu'il déterminera.

Payer le montant de toutes factures, stipuler et accepter tous termes et délais.

En cas de difficultés ou à défaut d'exécution conventionnelle, exercer toutes poursuites et contraintes, ester devant tous tribunaux encours, en demander ou défendre, constituer tous avoués et conseils, lever tous jugements, arrêts et ordonnances et les faire exécuter par toutes voies de droit, traiter, transiger, compromettre même en constituant des arbitres amiables compositeurs.

Aux fins ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce que le mandataire jugera utile ou nécessaire quoique non prévu.

### **XI. Conditions diverses :**

Devant, entre autres, régir les contrats d'entreprise.

A. Les contrats d'entreprise relatifs à la construction de l'immeuble seront notamment basés :

1. Sur les plans des constructions et sur les cahiers des charges des entreprises de construction et de parachèvement des parties communes dressés par monsieur Serge MEDARD, architecte demeurant à Herstal, architecte de l'immeuble.
2. Sur la notice descriptive des ouvrages et fournitures faisant l'objet des contrats, document dressé par ledit architecte.
3. Sur le cahier des charges, clauses et conditions régissant les contrats qui seront conclus avec les entreprises intéressées.

Les comparants aux présentes déclarent avoir parfaitement connaissance des plans, notice descriptive et cahier des charges susvisés ; ils déclarent que ces documents ont servi de base à leur engagement.

B. Les travaux devront être complètement achevés le trente et un décembre mil neuf cent soixante-quatre.

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

C. Chacun des maîtres de l'ouvrage versera, aux divers entrepreneurs, par l'intermédiaire du mandataire commun des copropriétaires ci-avant constitué, le montant des contrats d'entreprise conclus au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur rapport de l'architecte, et suivant une échelle de paiement arrêtée de commun accord entre les parties.

Les versements appelés en vue du règlement des entreprises seront exigibles dans le mois.

Passé l'époque prévue, et à partir de l'exigibilité, toutes sommes devenues exigibles seront productives, de plein droit et sans mise en demeure à partir de l'exigibilité et jusqu'au paiement effectif, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre au taux de six pour cent.

D. Les sommes versées par les comparants sur le montant des contrats d'entreprise, seront déposées à un compte spécial en banque, rubrique « COMPTE SPECIAL POUR LA CONSTRUCTION DE LA RESIDENCE GRAMME » fonctionnant sous la signature du mandataire commun ci-avant constitué, compte qui ne pourra être débité que pour les besoins de la construction, les fonds versés à ce compte ayant cette affectation spéciale.

E. Chacun des comparants se trouvera dans la même situation que tout propriétaire faisant construire sur son propre fonds.

En conséquence :

- Les taxes de bâtisse éventuelles seront considérées comme des obligations communes et à charge de chacun des copropriétaires dans la proportion de ses droits dans la copropriété.
- Les copropriétaires auront vis-à-vis des tiers, la même responsabilité que tout propriétaire faisant construire sur son terrain mais, dans leurs rapports entre eux, ils seront tenus de contribuer aux charges qui peuvent en résulter, dans la même proportion que leurs droits dans la copropriété de l'immeuble.
- Les honoraires de l'architecte ne seront comptés dans le forfait des entreprises.
- Chaque propriétaire sera tenu pour son compte particulier, des frais de placement de ses compteurs particuliers à eau, à gaz et à l'électricité et des frais de raccordement de ces compteurs aux conduites générales communes et à son installation particulière.

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

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

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

Conformément aux prescrits des articles 3.78 et suivants du Code civil, il est établi, ainsi qu'il suit, le règlement de copropriété de l'immeuble réglant tout ce qui concerne : 1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; 2- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs ; elles sont en conséquence immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi ; elles seront opposables aux tiers par la transcription hypothécaire du présent règlement.

#### **Article 2 : Définition du règlement d'ordre intérieur :**

Il est en outre, arrêté pour valoir entre les copropriétaires et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Les modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les copropriétaires sortants aux copropriétaires entrants.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

Il contient au moins :

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

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

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

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

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

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

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

### **Article 3 : Statuts de l'immeuble :**

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

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

### **Article 4 : Destination des lots :**

L'immeuble est destiné à servir de « résidence privée » ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers » lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que sa destination même cherche à éviter.

Il ne pourra donc jamais être toléré dans l'immeuble :

- 1) Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.
- 2) Aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit.
- 3) Aucun dépôt de marchandises.
- 4) Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ou aux copropriétaires.



## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

- 5) Aucun moteur à l'intérieur des appartements résidentiels autres que ceux destinés à l'usage ménager.
- 6) Aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés.
- 7) Aucune réunion publique ou syndicale.
- 8) Aucun débit de boissons.
- 9) Aucun bureau de perception, d'imposition ; aucun consulat.
- 10) Aucun professorat de chant, d'instrument de musique, de danse.
- 11) Aucun institut de culture physique, gymnastique et massage.
- 12) Aucun salon de coiffure, institut de beauté ou similaire.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

L'exercice de professions libérales est autorisé dans les appartements des étages pour autant qu'il ne nécessite pas la présence d'un personnel nombreux et un mouvement dans l'immeuble qui soit de nature à être pour les copropriétaires, une source de trouble ou d'inconfort.

Dans le cas où l'exercice d'une profession dans les appartements nécessiterait un mouvement continu et un usage intensif de l'ascenseur ou des escaliers, le syndic de l'immeuble sera en droit de réclamer au propriétaire intéressé, une indemnité spéciale dont l'import sera fixé souverainement par lui et, en cas de désaccord par l'assemblée générale.

Le syndic de l'immeuble aura pour mission de veiller à ce que les présentes dispositions soient toujours parfaitement respectées.

### **Article 5 : Division de l'immeuble :**

La résidence à édifier à Herstal, avenue Zénobe Gramme sur terrain cadastré section D, numéro 1030L/partie, d'une contenance de 250 mètres carrés 5 décimètres carrés, comportera :

- Un rez-de-chaussée sur fondations comportant quatre garages privatifs.

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

- Trois étages comportant chacun deux appartements résidentiels.

La résidence à édifier comportera des parties privatives dont chaque acquéreur aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées, garages du rez-de-chaussée et appartements résidentiels des étages.

### **Article 6 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble :**

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

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

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 jamais être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour la quote-part afférente à chacune d'elles.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur une propriété privative grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

### **Article 7 : Mode de calcul de la quote-part de copropriété :**

Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble sont divisées en 180/180èmes et sont réparties entre les quatre garages du rez-de-chaussée et les six appartements des étages.

Ces proportions dans les divers biens sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes à l'ensemble de l'immeuble.

### **Article 8 : Quote-part afférente à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence :**

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

A chacun des 4 garages du rez-de-chaussée : 3/180, ensemble : **12/180**

A chacun des 3 appartements type A et à chacun des 3 appartements type B des étages, constituant respectivement les étages : 28/180, ensemble : **168/180**

**Total** : cent quatre-vingts/cent quatre vingtièmes : **180/180**

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1er, alinéa du Code civil.

### Toutefois :

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

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

### Stipulation spéciale :

L'architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait absolument nécessaires, après accord pris avec les copropriétaires.

Il pourra, si nécessité absolue s'en faisait sentir ou si demande expresse en était faite par les copropriétaires, modifier la disposition intérieure et la configuration des appartements.

### **Article 9 : Réunion et division des parties privatives :**

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

### **Article 10 : Caves :**

La cave destinée à chacun des appartements est propriété privée. L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis, sans qu'il en résulte un changement dans les quotes-parts afférentes à l'appartement affecté par ces aliénations ou échange, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

### **Article 11 : Jouissance des parties privatives :**

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

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

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

Il peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les propriétés privatives des autres propriétaires, le tout sous réserve de l'accord de l'architecte de l'immeuble, d'après ses plans et sous ses directives.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété privative, aucune modification aux parties communes, sauf à se conformer à l'article 12 ci-après.

### **Article 12 : Modifications aux parties communes :**

Les travaux de modifications aux parties communes à l'immeuble ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. 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.

Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

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

### **Article 13 : 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 STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

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

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

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

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

### **Article 14 : Style et harmonie de l'immeuble :**

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

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

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

Il en sera ainsi notamment des halls et entrées, des portes d'entrée des appartements, des volets d'entrée, des garages et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnets, des terrasses et de toutes les parties visibles du boulevard Zénobe Gramme, et cela même en ce qui concerne la peinture.

### **Article 15 : Installations particulières :**

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de T.S.F. ou de télévision dans les limites fixées par le présent règlement.

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux parties communes, les formalités prévues à l'article 12 seront observées.

En vue de permettre la réception de la meilleure des programmes de radio et de télévision, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appartements utilisant le courant électrique devront être munis de dispositif de déparasitage effectif.

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

#### **Article 16 : Dénomination - Siège :**

L'association des copropriétaires est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA « RESIDENCE GRAMME » A HERSTAL, BD Z. GRAMME 56/58** » et a son siège dans l'immeuble sis à 4040 Herstal, boulevard Zénobe Gramme 56+. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0884.636.733.

#### **Article 17 : Personnalité juridique - Composition :**

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 3.84 et suivants s'appliquent à ces associations partielles.

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

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

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

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

### **Article 18 : 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.



## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

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.

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.

### **Article 19 : Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :**

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 30 du présent règlement.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

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.

### **Article 20 : 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.

## **CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :**

### **Principe :**

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

### **Article 21 : Répartition des charges :**

Les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble se répartissent en principe et sauf les exceptions prévues ci-après, entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de cent quatre vingtièmes que chacun, possède dans la copropriété.

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

La répartition des charges visées aux articles ci-après ne pourra être modifiée que moyennant une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### **Article 22 : Consommations individuelles :**

En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité et d'énergie quelconque et autres sont payées par le propriétaire.

Des branchements avec compteurs privés seront généralement établis pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers occupants aux administrations productrices de fluide.

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

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

### **Article 23 : Détermination des charges :**

Les charges nées des besoins communs de même que les charges d'entretien et de réparations communes, ainsi que les frais d'entretien des parties communes sont supportés par les copropriétaires intéressés proportionnellement à leur part dans le bien commun, compte tenu des exceptions visées au présent règlement.

En cas de location, les baux établis par les copropriétaires pourront prévoir que tout ou partie de ces dépenses seront payées directement par les locataires dans les mains du syndic qui tiendra à cet effet un registre ad hoc.

### **Article 24 : Enumération des charges :**

Sont rangées, les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives, dans les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble et supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun :

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

- 1) Les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble.
- 2) Les frais d'administration et de gérance, les frais d'assurance de l'immeuble.
- 3) Les consommations d'eau pour les parties communes.
- 4) Les frais d'entretien et de réparation des autres parties communes.
- 5) Les charges d'éclairage et d'entretien des escaliers et cage d'escaliers, paliers d'accès, dégagements et hall d'entrée.
- 6) Les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparation et d'assurance de l'ascenseur.

### **Article 25 : Répartition des charges d'impôts :**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque copropriétaire dans le bien commun.

### **Article 26 : Responsabilité civile et autres charges :**

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale toutes les charges de l'immeuble seront supportées, compte tenu des dispositions des articles 21 à 24 du présent règlement en ce qui concerne les charges, par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans les parties communes, pour autant évidemment qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice aux recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit aux articles 37 à 46.

### **Article 27 : Augmentation des charges :**

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

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

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

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

### **Article 28 : Gestion des recettes :**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à sa part dans les charges communes.

### **Article 29 : Cession d'un lot :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### b) Obligations du notaire :

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

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

### c) Obligation à la dette :

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

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

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

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

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

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

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1<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 résultants directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire sortant.

### e) Arriérés de charges :

Lors de la passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1<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.

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

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

### **Article 30 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :**

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

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



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

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

### **Article 31 : Recouvrement des créances :**

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

La somme à payer sera celle désignée par le syndic qui pourra toujours modifier le quantum suivant les besoins de l'immeuble.

A défaut par un copropriétaire de régler son dû dans la huitaine de l'envoi du compte, celui-ci sera majoré au profit du fonds de réserve d'une pénalité de un demi pour cent par quinzaine de retard, sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine étant due en entier.

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

### **Article 32 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :**

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

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

l'assemblée générale, a mandat de vérifier les comptes de l'association des copropriétaires avec les pièces justificatives, il en fera rapport à l'assemblée générale de sa mission, en faisant ses propositions.

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

### **CHAPITRE V : TRAVAUX ET REPARATIONS :**

#### **Article 33 : Genre de réparations et travaux :**

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

#### **Article 34 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :**

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

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

#### **Article 35 : Autres réparations ou travaux :**

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

### **Article 36 : Servitudes relatives aux travaux :**

Les copropriétaires devront donner accès par leur appartement pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes ; ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant les locaux ou parties privatives dépendant de la propriété de chaque propriétaire.

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

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

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

Les frais de peinture ou crépissage des façades sont considérés comme charges communes.

### **CHAPITRE VI : ASSURANCE ET RECONSTRUCTION :**

#### **Article 37 : Généralités :**

L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants agréés par celle-ci.

#### **Article 38 : Assurance commune :**

L'assurance, tant des parties privatives, à l'exclusion des meubles, que des parties communes, sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

La police à souscrire tiendra éventuellement compte des risques résultant de l'existence de garages au rez-de-chaussée de l'immeuble et les surprimes qui en découleront seront à charge des propriétaires intéressés.

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

Le syndic devra faire, quant à l'assurance de l'immeuble, toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.

Chaque propriétaire a droit à un exemplaire des polices.

### **Article 39 : Surprime :**

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

### **Article 40 : Assurance mobilier :**

Chaque propriétaire ou occupant doit assurer personnellement son mobilier, à ses frais, à une compagnie solvable agréée par l'assemblée générale, contre l'incendie, les explosions du gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage.

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

### **Article 41 : Encaissement des indemnités :**

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

### **Article 42 : Affectation des indemnités :**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

#### **a) Si le sinistre est partiel :**

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun, sauf leurs recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leur part dans le bien commun.

### b) Si le sinistre est total :

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit de ces travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des quotes-parts à chacun dans le bien commun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans ledit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée de céder à ceux-ci ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager : en cas de désaccord pour le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

Le prix sera payé un/tiers au comptant et le surplus par tiers, d'année en année, avec intérêt au taux légal, payable en même temps que chaque fraction du principal.

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

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun.

### **Article 43 : Assurances complémentaires :**

a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs propriétés privatives, il leur appartient de les assurer à leurs frais à la compagnie assurant l'immeuble ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

### **Article 44 : Assurances contre les accidents :**

Une assurance devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger ; cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

### **Article 45 : Assurances contre les accidents de travail :**

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents de travail pouvant survenir en général à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque. Elle sera contractée par tous les copropriétaires et fera partie des charges communes. Les montants de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

### **Article 46 : Police d'assurance :**

Il sera également contracté une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers, vis-à-vis des autres propriétaires, à raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble.

### **Article 47 : Primes :**

Les montants des assurances prévues aux articles 44 à 46 seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes en seront payées par le syndic à charge de la copropriété.

## **CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :**

### **Article 48 : 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.

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

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

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

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

Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1<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 :



## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

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

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

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

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

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

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

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

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1<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 1<sup>er</sup>, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

### c) Par un occupant :

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

## LES STATUTS DE L'ACP GRAMME

---

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

### **Article 49 : Force obligatoire :**

Le règlement étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs devra être inséré en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble et dans ceux concédant à titre du bail ou autrement la jouissance des appartements.

Les contractants pourront cependant ne pas insérer le règlement dans leur contrat, s'ils y déclarent que chacun d'eux en a parfaitement connaissance et qu'ils s'y soumettent entièrement : en ce cas, le règlement pourra être simplement rappelé.

### **CHAPITRE VIII : LANGUE :**

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

### **CHAPITRE IX : OPPOSABILITE**

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

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

### **CHAPITRE X : RENVOI AU CODE CIVIL :**

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