



Le

ETUDE DE MAITRE ALBERT JEGHERS

Notaire de résidence à Liège

ACTE DE BASE

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

28/02/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE- DES BEGARDS »

Située à 4000 Liège, boulevard de la Sauvenière 60~~4~~ / 62

N° d'entreprise : 0818.499.955

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

**MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTÉ 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 30 mars 1962 de Maître **Albert JEGHERS**, Notaire à Liège,
enregistré à *, le *, * rôle (s), * renvoi (s), organisant les statuts de la copropriété et de
l'indivision forcée de la résidence « **DES BEGARDS** » ;

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.

Qu'il est précisé à l'acte du 30 mars 1962 dont question ci-avant :

L'an mil neuf cent soixante deux

Le trente mars

Devant nous, maître **Albert JEGHERS**, notaire à Liège.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

ONT COMPARU

Monsieur Renier dit René STASSEN, entrepreneur de travaux publics, né à Val-Meer, le huit août mil neuf cent quatorze et son épouse, madame Emilienne-Blanche-Thérèse FORMATIN, sans profession, née à Twickenham (Angleterre), le vingt-six octobre mil neuf cent dix-huit, demeurant et domiciliés ensemble à Bassenge, rue Neuve, numéro 41, ledit monsieur STASSEN agissant aux présentes, tant personnellement que comme mandataire de sadite épouse, aux termes d'une procuration générale passée devant maître Charles BIA, notaire à Liège, le onze mai mil neuf cent soixante, dont une expédition est demeurée annexée à l'acte de base des résidences « DES CONGRES » et « D'AUVERGNE » passé devant le notaire soussigné et maître Charles de SENY, notaire à Liège, le dix janvier mil neuf cent soixante-deux et a été transcrise avec ledit acte, au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-neuf janvier mil neuf cent soixante-deux, volume 1159, numéro 3.

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de constater authentiquement ce qui suit :

I. Ils sont propriétaires de l'assiette d'un complexe immobilier, actuellement démolie, qui comprenait au boulevard de la Sauvenière, sous les numéros 60 et 62, une maison d'habitation, un magasin d'exposition et un garage avec dépendances et rue Basse-Sauvenière, sous les numéros 67, 69 et 71, trois maisons d'habitation, le tout formant un ensemble sis à Liège, cadastré section F, n° 83/E, d'une contenance d'après cadastre de quatre cent trois mètres carrés, d'après titre de quatre cent quatre mètres carrés et d'après mesurage de quatre cent quarante et un mètres carrés vingt-neuf décimètres carrés, joignant : lesdits boulevard et rue, MAGERS-UMMELS Jean et TROISFONTAINES Emile, ou représentants.

Origine de la propriété :

Les comparants déclarent qu'ils avaient acquis ledit complexe de monsieur Emile-Jean-Jacques JACQUET, industriel, de Liège, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par le notaire soussigné, en date du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le treize mai de la même année, volume 988, numéro 9.

Monsieur STASSEN déclare que le procès-verbal susvisé porte ce qui suit, en ce qui concerne l'origine de la propriété des biens :

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

« Le requérant fait à ce sujet les déclarations suivantes :

Il est propriétaire des biens pré désignés pour les avoir acquis de : 1° monsieur Jacques-Hubert UMMELS, industriel, de Liège et 2° madame Gérardine-Marie LINGEMAN, sans profession, divorcée du précédent, de Liège également, aux termes d'un acte reçu par maître HAULT, notaire à Liège, le cinq novembre mil neuf cent quarante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-cinq du même mois, volume 2833, numéro 23.

Lesdits biens dépendaient originairement de la communauté légale ayant existé entre monsieur Jacques UMMELS et madame Gérardine LINGEMAN, pour avoir été acquis par ceux-ci durant leur mariage, de messieurs Paul-Jean-Gaspard-Henri BIA, de Forest-Bruxelles et Maurice-Antoine-Adolphe RENSON, d'Ixelles, aux termes d'un acte reçu par maître AERTS, notaire à Liège, le trente et un mars mil neuf cent vingt-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le dix-huit avril suivant, volume 582, numéro 32.

A la suite du jugement rendu par le Tribunal civil de première instance de Liège, le vingt et un janvier mil neuf cent vingt-sept, prononçant le divorce entre les époux UMMELS-LINGEMAN, ledit divorce transcrit par l'Officier de l'Etat-Civil, le dix-sept mars suivant, il a été procédé par le même notaire AERTS, à la liquidation de la communauté ayant existé entre lesdits époux, suivant acte reçu le dix-sept juin mil neuf cent vingt-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le quatre juillet suivant, volume 1259, numéro 39 et les époux UMMELS-LINGEMAN ont décidé, audit acte, qu'ils resteraient propriétaires des biens pré décrits, chacun pour une moitié indivise ».

TITRE I : ACTE DE BASE

II. Monsieur STASSEN se propose d'entreprendre la construction sur ledit terrain d'un complexe commercial et d'habitation à placer sous le régime de la ~~division horizontale de la propriété copropriété~~ et de l'indivision forcée et ~~soumis au régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, formant l'article 577 bis du Code civil conformément à la Loi.~~

L'immeuble sera affecté à usage commercial ou de bureaux et à la résidence privée.

Il sera dénommé « **RESIDENCE DES BEGARDS** ».

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Il comprendra :

I. A front du boulevard de la Sauvenière :

- a. Un niveau de sous-sol avec des caves et ~~locaux~~lots privatifs et des locaux d'usage commun.
- b. Un rez-de-chaussée commercial s'étendant sur toute la superficie.
- c. Un premier étage également à usage commercial s'étendant sur toute la superficie.

Remarque :

Ces deux niveaux s'avancent jusqu'à la limite de la résidence vers la rue Basse-Sauvenière mais sont en sous-sols par rapport au niveau de cette rue.

- d. Quatre étages de deux appartements par niveau, des types A, à trois chambres à coucher et B, à deux chambres à coucher, à usage de bureaux ou à usage commercial.
- e. Eventuellement, un ou plusieurs étages supplémentaires si la construction en était autorisée.

II. A front de la rue Basse-Sauvenière :

Dont le niveau du rez-de-chaussée se trouve au niveau du deuxième étage de l'immeuble à front du boulevard de la Sauvenière, par suite de la dénivellation entre les deux voiries :

Un niveau comprenant divers locaux à usage de bureaux, au rez-de-chaussée par rapport à la rue Basse-Sauvenière, communiquant avec les locaux commerciaux du rez-de-chaussée et du premier étage du boulevard de la Sauvenière, par un escalier intérieur indépendant.

Remarques :

1° Le rez-de-chaussée et le premier étage, tous deux à usage commercial, prédicts sous I. b et c et le niveau des locaux à usage de bureaux, prédicts sous II, constituent présentement un complexe commercial unique.

2° La « **RESIDENCE DES BEGARDS** » ne comporte pas de garage privé.

3° L'entrée de la résidence, le pré-hall, le hall, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur, le tout vers le boulevard de la Sauvenière, seront communs aux biens privatifs de la résidence, sauf à ceux du rez-de-chaussée.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

4° Les toitures couvrant l'immeuble à front du boulevard de la Sauvenière seront communes aux appartements et au complexe commercial le constituant. Les toitures couvrant les bureaux à front de la rue Basse-Sauvenière ainsi que celles couvrant l'entrepôt se trouvant entre la façade arrière desdits bureaux et la façade arrière de l'immeuble à front du boulevard de la Sauvenière sont la propriété privative du complexe commercial.

5° Le complexe commercial ainsi que les appartements constitueront des parties privatives à chacune desquelles correspondra une quotitéquote-part déterminée ci-après, soit dans les parties communes générales au complexe tout entier, soit dans les parties communes spéciales aux appartements.

III. En conséquence, et en vue d'opérations juridiques ultérieures, monsieur STASSEN, comparant, a établi, ainsi qu'il suit, tant pour lui que pour les futurs acquéreurs ou propriétaires du complexe commercial et des appartements dont se composera la résidence, l'acte de base contenant la division de la propriété et le règlement général de copropriété ainsi que le règlement d'ordre intérieur de la « **RESIDENCE DES BEGARDS** ».

Ce règlement de copropriété comporte :

1. Le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et, éventuellement, la transformation ou, en cas de sinistre, la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.

Ce statut sera, du reste, opposable à tous par sa transcription à la conservation des hypothèques.

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

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

~~une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.~~

IV. En exécution du programme qu'il s'est tracé, monsieur STASSEN a fait dresser par messieurs les architectes Raymond et Hubert THOMAS, demeurant à Liège, les plans de l'immeuble dont la construction va être entreprise.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la ville de Liège (autorisation non datée - numéro 41.331).

Monsieur STASSEN dépose, pour être annexées aux présentes, copies desdits plans.

Ces plans sont les suivants :

- Feuille n° 1 :

- plans des sous-sols ;
- du rez-de-chaussée ;
- du premier étage ;
- de l'étage-type ;
- des bureaux rue Basse-Sauvenière ;
- des toitures ;
- de situation.

- Feuille n° 2 :

- plans de la façade principale ;
- de la façade arrière ;
- coupe A B ;
- coupe C D ;
- de la façade rue Basse-Sauvenière.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

V. De l'examen des plans ci-annexés et du règlement ~~général~~ de copropriété dont il est plus spécialement question ci-après, il résulte que la « **RESIDENCE DES BEGARDS** » comprendra :

A. Au niveau du sous-sol :

a. Des parties communes générales au complexe, étant :

Le local contenant la cabine à haute tension desservant tout l'immeuble ; les locaux contenant les compteurs à eau, gaz et l'électricité ; les locaux aux poubelles avec la trémie des vide-poubelles ; les dégagements et accès ; la remise à matériel d'entretien numéro 9 ; les gaines et conduits divers.

b. Des parties communes spéciales aux appartements, étant :

L'ascenseur ; la cage d'escalier ; le local contenant l'installation de la chaufferie des appartements ainsi que le tank à mazout destiné à alimenter ladite chaufferie.

c. Des parties privatives se rattachant au complexe commercial, étant :

Le local contenant l'installation de la chaufferie de ce complexe avec le tank à mazout alimentant cette chaufferie ; une grande cave à usage d'entrepôt s'étendant dans la partie arrière du sous-sol vers la rue Basse-Sauvenière ainsi que vers l'avant (à gauche, sur le plan) jusqu'à la limite au boulevard de la Sauvenière, avec trappe d'accès à celui-ci.

d. Des parties privatives se rattachant aux appartements, étant :

Huit caves privatives numérotées de 1 à 8 destinées à dépendre des appartements.

B. Au niveau du rez-de-chaussée :

a. Des parties communes générales, étant :

La cage d'ascenseur ; le vide-poubelles et sa trémie ; les gaines pour canalisations et conduits de fumée.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

b. Des parties communes spéciales aux appartements, étant :

L'entrée avec la trappe d'accès à la cabine haute tension ; le pré-hall ; le hall principal ; le local pour voitures d'enfants pouvant servir également de remise à vélos ; la cage d'escalier et l'ascenseur.

c. Des parties privatives, étant :

Un rez-de-chaussée à usage purement commercial, comprenant un magasin à front du boulevard de la Sauvenière, avec son entrée ; derrière le magasin, un vaste entrepôt avec installations sanitaires et de toilette ; l'escalier d'accès vers les entrepôts du sous-sol et du premier étage.

C. Au niveau du premier étage :

a. Des parties communes générales identiques à celles du rez-de-chaussée.

b. Des parties communes spéciales aux appartements, étant :

La cage d'escalier et l'ascenseur.

c. Des parties privatives, étant :

Un vaste magasin ou entrepôt occupant toute la superficie du niveau avec installations sanitaires et de toilette ; à ce niveau, aboutit l'escalier privé reliant les trois entrepôts du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage ; au niveau de cet étage, prend naissance l'escalier menant aux bureaux à front de la rue Basse-Sauvenière.

D. Au niveau du deuxième étage :

I. A front du boulevard de la Sauvenière :

a. Des parties communes générales étant identiques à celles du rez-de-chaussée.

b. Des parties communes spéciales aux appartements, étant :

Le palier d'accès ; la cage d'escalier et l'ascenseur.

c. Des parties privatives, étant :

-A gauche, en se plaçant face à l'immeuble :

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Un appartement du type A comprenant en propriété privative et exclusive ainsi qu'il résulte des plans joints :

Un hall ; à front du boulevard de la Sauvenière, un living avec loggia et une cuisine équipée avec balcon ; dégagements avec deux armoires et salle de bain installée ; un autre dégagement vers la cuisine et le living avec water-closet et armoire-placard ; en façade arrière donnant sur la toiture couvrant la partie arrière de l'entrepôt au niveau du premier étage, trois chambres à coucher numérotées de gauche à droite 1, 2 et 3.

- A droite, en se plaçant face à l'immeuble :

Un appartement du type B comprenant en propriété privative et exclusive ainsi qu'il résulte des plans joints :

Un hall ; en façade boulevard de la Sauvenière, un living avec loggia et une cuisine équipée avec balcon ; un dégagement d'accès vers les chambres et salle de bain avec deux armoires ; une salle de bain installée avec armoires ; un dégagement d'accès au water-closet et à la cuisine ; water-closet ; en façade arrière donnant sur la toiture couvrant l'entrepôt du premier étage, deux chambres à coucher numérotées de gauche à droite 1 et 2.

Remarque :

Les balcons apparaissant au plan comme se trouvant derrière la chambre n°3 de l'appartement type A et derrière la chambre n°1 de l'appartement type B n'existent pas au niveau du deuxième étage (voir à ce sujet plan de coupe C D).

II. A front de la rue Basse-Sauvenière : (Et au niveau de celle-ci mais à niveau du deuxième étage par rapport au boulevard de la Sauvenière) :

Des parties privatives, étant :

Divers locaux à usage de bureaux formant un ensemble avec les locaux commerciaux décrits ci-avant et comprenant en propriété privative et exclusive, d'après les plans ci-joints :

Une entrée rue Basse-Sauvenière donnant sur un réfectoire-vestiaire avec petits locaux douche et water-closet ; un dégagement donnant accès à l'escalier venant de l'entrepôt sis au niveau

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

du premier étage (façade au boulevard de la Sauvenière) ; un grand local à usage de bureaux avec un vestiaire et water-closet.

E. Aux niveaux des étages trois à cinq inclus (au niveau du boulevard de la Sauvenière) :

a. Des parties communes générales identiques à celles du rez-de-chaussée.

b. Des parties communes spéciales aux appartements identiques à celles du deuxième étage.

c. Des parties privatives, étant :

Deux appartements des types A et B absolument identiques à ceux du deuxième étage, mais ayant en outre une terrasse derrière la chambre n° 3 de l'appartement du type A et derrière la chambre n° 1 de l'appartement du type B.

F. Aux niveaux des toitures :

a. Couvrant les appartements :

- Des parties communes générales au complexe, étant :

Les toitures couvrant la partie du complexe sise à front du boulevard de la Sauvenière ; le cabanon de l'ascenseur ; les souches des cheminées ; les aéras ; les ventilations et les deux potences et la machinerie de l'ascenseur.

b. Couvrant les bâtiments à usage de bureaux à front de la rue Basse-Sauvenière et les locaux à usage d'entrepôts depuis la façade postérieure des appartements jusqu'à la façade postérieure desdits bureaux :

- Des parties privatives, appartenant au complexe commercial, étant :

Les toitures avec leurs lanterneaux ; souches de cheminées ; aéras ; ventilations et le cabanon.

Remarques :

A. Complexé commercial :

Les entrepôts et magasins prédicts occupant une partie des sous-sols, la totalité du rez-de-chaussée et du premier étage ainsi que les bureaux sis à front du rez-de-chaussée de la rue

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Basse-Sauvenière constituent actuellement une entité pourvue de sa propre installation de chauffage central avec chaudière et tank à mazout ; ce complexe absolument indépendant des appartements, possède ses propres entrées à front du boulevard de la Sauvenière et de la rue Basse-Sauvenière (bureaux), est desservi par un escalier reliant tous les niveaux, et ne sera pas desservi actuellement par l'ascenseur.

B. Appartements :

1. Les appartements prédictés du deuxième étage et suivants sont desservis par une entrée particulière à front du boulevard de la Sauvenière ; une cage d'escalier et un ascenseur, qui ne sont actuellement pas à l'usage du complexe commercial (sauf pour accès occasionnel par les occupants de celui-ci aux parties communes générales en sous-sol et au niveau des toitures).
2. Le chauffage des appartements sera assuré par une installation centrale à eau chaude réalisée par une chaudière alimentée au mazout se trouvant dans les sous-sols.

C. Il est fait observer que les compositions prévues ci-dessus sont celles des appartements normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par le constructeur, sous réserve des modifications à la consistance des appartements qui seront apportées, au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs qui se présenteront, de telle manière que la quotitéquote-part afférente à chaque appartement ne se trouvera fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

D. La construction de la « **RESIDENCE DES BEGARDS** » est régie par le cahier descriptif dressé par messieurs les architectes Raymond et Hubert THOMAS, de Liège. Ce cahier descriptif n'est pas de statut réel et n'a qu'une utilité temporaire. Un exemplaire de celui-ci, déposé pour minute, par acte reçu ce jour par le notaire soussigné, sera remis à chaque acquéreur de bien privatif, à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans ledit acte.

E. Au programme général tracé, il ne pourra être apporté de modifications qu'en ce qui concerne des questions de dispositions, de parachèvement privatif intérieur des appartements ou du complexe commercial, qui ne portent pas préjudice à la solidité et à la beauté de la construction.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

F. Les architectes de l'immeuble pourront apporter en cours de construction, les changements qu'ils jugeraient utiles et nécessaires, pour autant toutefois qu'ils n'affectent pas le gros-œuvre et ne risquent pas de réduire la résistance de l'immeuble.

VI. Réunion ou division de biens privatifs :

I. Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire :

- a. Les appartements constitutifs d'un étage peuvent être réunis et être traités en un appartement unique.
- b. La réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou inférieur, peut également être effectuée, de manière à former un appartement unique type duplex.
- c. De même, la réunion de tout ou partie des biens formant actuellement le complexe commercial avec un ou les appartements du deuxième étage pourra être effectuée.

Ces réunions se feront sur avis favorable des architectes et du constructeur, suivant les directives des architectes, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

II. Il pourra également être procédé dans l'avenir à la division en plusieurs biens privatifs du complexe commercial tel qu'il est actuellement constitué. Cette division devra se faire en conformité avec les règles générales découlant de l'article 577 bis des articles 3.78 à 3.100 du Code civil et avec les dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété de la résidence.

L'assemblée générale des copropriétaires devra marquer son accord préalable sur les modalités de la division et les architectes de l'immeuble - ou, à leur défaut, un architecte désigné par ladite assemblée - devront donner leurs directives quant à l'exécution des travaux. En cas de désaccord entre l'assemblée générale des copropriétaires et les propriétaires du complexe commercial sur les projets de ceux-ci, la question sera soumise à arbitrage, comme il est dit au règlement général de copropriété au juge.

La division ainsi opérée et la nouvelle répartition des quotités quotes-parts dans les parties communes générales et spéciales, avec éventuellement toutes autres modifications à l'acte de

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

base et au règlement ~~général~~ de copropriété qui en seraient la suite, seront constatées authentiquement dans un acte de base complémentaire, que tous les copropriétaires seront tenus de signer.

VII. Edification d'étages supplémentaires :

Monsieur STASSEN se réserve, si la ville de Liège donnait son autorisation à ce sujet, d'augmenter le nombre d'étages à la « **RESIDENCE DES BEGARDS** ».

Dans le cas où cette éventualité se réaliserait, il est stipulé, dès à présent et pour lors :

- a. que les ~~quotitésquotes-parts~~ afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété, telles que ces ~~quotitésquotes-parts~~ sont déterminées ci-après, seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes afférentes à chacune de ces propriétés ;
- b. que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas en tout cas la division en dix mille/dix millièmes des parties communes de la résidence ; elle entraînera seulement une modification par voie de réduction proportionnelle des ~~quotitésquotes-parts~~ afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété ;
- c. que monsieur STASSEN se réserve de réviser et de fixer souverainement les ~~quotitésquotes-parts~~ appartenant à chaque propriété privative dans la copropriété de l'immeuble et ce, dans l'acte qui constatera définitivement le nombre d'étages de la résidence et les modifications apportées par voie de conséquence, ~~au statut immobilier aux présents statuts~~ ;
- d. que les copropriétaires devront, si besoin en était, apporter leur concours à cet acte et, qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux ~~quotitésquotes-parts~~ en copropriété de chaque propriété privative, n'entraînera pas une modification quelconque, soit en plus, soit en moins, des prix payés par les copropriétaires lors de leurs acquisitions.

VIII. Division de la propriété :

En vue de la réalisation du complexe en propriétés privatives distinctes, monsieur STASSEN déclare opérer la division de celui-ci en parties privatives et en parties communes :

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

a. Parties privatives :

Les parties privatives de la résidence consisteront dans le complexe commercial et dans les huit appartements.

b. Parties communes :

Les parties communes sont divisées en :

1. Parties communes générales au complexe :

Ces parties communes générales consistent dans :

- a) L'assiette totale de ce complexe d'une superficie mesurée de quatre cent quarante et un mètres carrés vingt-neuf décimètres carrés.
- b) La cabine à haute tension contenant le transformateur d'énergie électrique à l'usage de tout le complexe.
- c) Et, les locaux contenant les compteurs à eau, gaz et électricité.
- d) Et les accès et dégagements des sous-sols (caves) ; le local vide-poubelles avec sa trémie ; la cage d'ascenseur ; les gaines pour canalisations et conduits de fumée ; les toitures couvrant les appartements d'habitation.

2. Parties communes spéciales aux appartements précisées ci-avant.

Remarque :

Chaque propriété privative comporte en propriété exclusive les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision permanente, un certain nombre de quotitésquotes-parts dans les parties communes spéciales aux appartements et dans les parties communes générales au complexe.

Détermination des quotitésquotes-parts en copropriété :

Les parties communes spéciales aux appartements ainsi que les parties communes générales au complexe sont divisées respectivement en mille/millièmes et en dix mille/dix millièmes et se trouvent en état de copropriété et d'indivision permanenteforcée.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Les quotitésquotes-parts de ces parties communes spéciales et générales sont déterminées forfaitairement par monsieur STASSEN, de la manière suivante :

A. Parties communes générales au complexe :

Les parties communes générales au complexe sont précisées aux plans joints et au règlement général de copropriété.

Elles sont divisées en dix mille/dix millièmes, de la manière suivante :

1. Complexé commercial :

D'une superficie totale approximative de neuf cent douze mètres carrés - la surface de la cave-entrepôt n'étant pas comprise : quatre mille sept cent vingt/dix millièmes : **4.720/10.000**

2. Appartements :

a) Etages 2 à 5 :

Chacun des appartements du type A (à gauche, face à l'immeuble) dénommé selon l'étage : A 2, A 3, A 4 et A 5 : sept cent quinze/dix millièmes (715/10.000), soit ensemble, deux mille huit cent soixante/dix millièmes : **2.860/10.000**

b) Etages 2 à 5 :

Chacun des appartements du type B (à droite, face à l'immeuble) dénommé selon l'étage : B 2, B 3, B 4 et B 5 : six cent cinq/dix millièmes (605/10.000), soit ensemble, deux mille quatre cent vingt/dix millièmes : **2.420/10.000**

TOTAL : dix mille/dix millièmes :

10.000/10.000

B. Parties communes spéciales aux appartements :

Les parties communes spéciales aux appartements sont précisées aux plans ci-joints et au règlement général de copropriété.

Elles sont divisées en mille/millièmes, de la manière suivante :

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

a) Etages 2 à 5 :

Chacun des appartements du type A, d'une superficie approximative de cent vingt-huit mètres carrés, dénommé selon l'étage : A2, A3, A4 et A5, à gauche en se plaçant face à l'immeuble : cent trente-cinq/millièmes (135/1.000), soit ensemble, cinq cent quarante/millièmes :

540/1.000

b) Etages 2 à 5 :

Chacun des appartements du type B, d'une superficie approximative de cent neuf mètres carrés, dénommé selon l'étage : B2, B3, B4 et B5, à droite en se plaçant face à l'immeuble : cent quinze/millièmes (115/1.000), soit ensemble, quatre cent soixante/millièmes : **460/1.000**

TOTAL : mille/millièmes :

1.000/1.000

Observations :

1. La détermination qui précède est donnée spécialement en vue de fixer la contribution afférente à chaque propriété privative, soit dans les dépenses et charges communes spéciales aux appartements, soit dans les dépenses et charges communes à tout le complexe.

2. CAVES :

A chaque appartement des types A et B est rattachée une cave ; tandis qu'une cave-entrepôt est rattachée au complexe commercial.

La quotitéquote-part qui se rattache aux caves est incluse dans celle de l'appartement ou du complexe commercial dont elles dépendent.

Les aliénations de caves sont permises entre copropriétaires, sans influence sur la détermination des quotitésquotes-parts dans les parties communes afférentes aux biens privatifs affectés par ces aliénations.

3. COMPLEXE COMMERCIAL :

Il est rappelé que le complexe commercial dispose de sa propre installation de chauffage ; il n'aura pas l'usage de l'ascenseur réservé actuellement aux seuls appartements.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Le propriétaire de ce complexe assumera lui-même et exclusivement les frais de gardiennat, du chauffage, d'entretien et de réparations de sa propriété privative et notamment des toitures couvrant les bureaux à front de la rue Basse-Sauvenière et l'entrepôt se trouvant entre les façades arrière desdits bureaux et des appartements. Il interviendra dans les frais et charges d'entretien et de renouvellement des toitures couvrant les appartements, ainsi que dans les frais de l'entretien extérieur de la façade boulevard de la Sauvenière en ce compris les peintures, dans la mesure fixée au règlement général de copropriété.

Ces dispositions resteront en vigueur tant que la destination des locaux, actuellement à usage commercial, restera la même.

IX. Réserve de mitoyenneté :

Monsieur STASSEN se réserve le droit réel de mitoyenneté sur les murs pignons et de clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune générale au complexe, des fonds limitrophes, dans la mesure où ces mitoyennetés n'appartenaient pas déjà aux immeubles susvisés.

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

En conséquence, monsieur STASSEN aura le droit de procéder seul au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en toucher le prix et d'en délivrer quittance.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes spéciales ou générales était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gratuitement tout concours dès qu'ils en seraient requis.

X. Engagement de vendre :

L'intention de monsieur et madame STASSEN est que l'immeuble soit édifié sous le régime de la division horizontale de la propriété, en vue de la réalisation éventuelle de tout ou partie des appartements et du complexe commercial constituant les divers éléments dudit immeuble et qui comporteront chacun une quotitéquote-part déterminée ci-avant dans les parties

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

communes spéciales à chaque appartement et une autre quotitéquote-part également fixée ci-avant dans les parties communes générales audit immeuble dont le terrain qui sert d'assise à celui-ci.

En conséquence, monsieur et madame STASSEN déclarent :

- a. Placer leur bien précédent sous le régime de l'indivision forcée en vue de l'affecter comme accessoire aux appartements et au complexe commercial à construire par eux-mêmes sur le terrain formant le fonds du bien précédent et, ce dans les conditions prévues au présent acte de base.
- b. S'engager à ne vendre une quotitéquote-part quelconque du sol qu'à un futur propriétaire de bien privatif ; consentir à céder les quotitésquotes-parts prévues au présent acte de base, aux futurs propriétaires de biens privatifs, au fur et à mesure qu'ils se présenteront.
- c. Renoncer au profit de ces futurs propriétaires à tout droit d'accession proportionnellement aux quotitésquotes-parts prévues.

XI. Règles relatives à la vente des biens privatifs à construire :

Le complexe à ériger par monsieur STASSEN est destiné à la vente par biens privatifs tels qu'ils ont été déterminés ci-avant ; chacun des appartements possédant une quote-part dans les parties communes spéciales à ceux-ci et une quote-part dans les parties communes générales et le complexe commercial possédant une quote-part dans lesdites parties communes générales.

Monsieur STASSEN procédera à la vente soit des biens privatifs construits et parachevés, soit des biens privatifs à construire ou en cours de construction.

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

- 1° Le contrat de vente sera conclu au moment où l'amateur acquerra de monsieur et madame STASSEN, les quotitésquotes-parts du sol afférentes au bien privatif choisi.
- 2° La détermination exacte des biens privatifs acquis sera faite à ce moment ; seront notamment précisées les modifications éventuelles intérieures des biens privatifs acquis ou

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

relatives à l'incorporation de plusieurs biens privatifs en un seul, sous les conditions prévues au règlement général de copropriété.

3° Le prix de vente du bien privatif, comprenant le coût de la construction et du parachèvement, peintures et honoraires d'architectes compris, tant de la quote-part des parties spéciales ou générales y afférentes, que des parties privatives, sera également fixé à ce moment ; il constituera un forfait absolu.

L'acquéreur, contractant en cours de construction, devra payer, lors de la signature de l'acte authentique d'achat, la contre-valeur des travaux déjà exécutés à ce moment, concernant le bien acquis, en même temps que le prix de la quotitéquote-part de terrain y attachée.

4° Monsieur STASSEN devra construire, ce à quoi il s'engage expressément, au minimum sur la base du cahier descriptif établi par messieurs les architectes THOMAS prénommés et de la description faite par eux des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.

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

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

5° Monsieur STASSEN s'engage, dès maintenant, y obligeant solidairement et indivisiblement ses ayants droit et ayants cause, à construire et parachever la « **RESIDENCE DES BEGARDS** », suivant les plans et cahier susvantis et àachever les travaux, au plus tard, le trente septembre mil neuf cent soixante-trois.

A la date du trente et un décembre mil neuf cent soixante-trois, tous les travaux seront entièrement terminés et l'immeuble nettoyé de fond en comble.

Toutefois, le délai d'achèvement sera prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure : la grève générale ou partielle, le look out, la guerre, les troubles, les pluies persistantes, les gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur. Le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

6° Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et monsieur STASSEN prénommé, lequel se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.

7° Pendant le cours de la construction, les acquéreurs de biens privatifs auront, à l'égard de monsieur STASSEN, entrepreneur général, les mêmes droits et obligations que tout maître de l'ouvrage.

En conséquence, notamment :

- a. Les taxes de bâtisse éventuelles seront considérées comme des obligations communes et à charge de chacun des maîtres de l'ouvrage, dans la proportion de ses droits dans les parties communes générales au complexe.
- b. Les maîtres de l'ouvrage auront, vis-à-vis des tiers, la même responsabilité que tout maître de l'ouvrage faisant bâtir sur son propre fonds ; mais dans leurs rapports entre eux, ils seront tenus de contribuer aux charges qui peuvent en résulter, dans la même proportion que celle de leurs droits dans les parties communes.
- c. Il n'y aura aucune solidarité entre les coconstructeurs, vis-à-vis de l'entrepreneur général, pour les obligations découlant de leur contrat d'entreprise.
- d. Les ayants droit et successeurs à tous titres du maître de l'ouvrage seront tenus solidairement et indivisiblement, vis-à-vis des copropriétaires, des obligations contractées envers l'entreprise.
- e. La cessation de l'activité de l'entrepreneur général, quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu ; ses ayants droit, ayants cause et successeurs à tous titres devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

Paiements :

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

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

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

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

Réceptions :

La réception définitive devra être effectuée dans les six mois, au plus tard, de la réception provisoire, à la demande du constructeur.

L'occupation des biens privatifs ne pourra se faire avant la réception provisoire de ceux-ci, sauf à l'acquéreur à dégager les architectes et monsieur STASSEN de toutes responsabilités, pour troubles de jouissance ou autres.

Cette occupation prématuée vaudra de plein droit acceptation pure et simple de la réception provisoire.

Remarques :

1. Ne pourront être considérés comme entravant une réception, la nécessité de retouches à l'un ou à l'autre élément, ou le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants.
2. Les peintures intérieures des appartements, locaux commerciaux ou bureaux et la décoration des murs et plafonds doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité de ces locaux.

Au moment de la mise à disposition de ceux-ci, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits et de menuiseries soient constatées, après un laps de temps plus ou moins long. A la réception définitive, ces fissures sont corrigées par le constructeur.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

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

3. Pour le cas où des retouches devraient être faites, le procès-verbal de réception définitive sera remplacé par un procès-verbal de réception provisoire mentionnant les manquants, et la réception définitive sera acquise par l'exécution correcte des travaux restant à effectuer, ce dont les architectes dresseront le constat.

4. Les frais de chauffage accéléré de l'immeuble en vue de son assèchement seront à charge des acquéreurs de bien privatif.

XII. Hypothèque éventuelle :

Si, au cours de la construction, un acquéreur de bien privatif contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien acquis par lui privativement avec les quotités-quotes-parts des parties communes y afférentes, il devra être stipulé dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement, et à due concurrence, au paiement de toutes sommes dues pour la construction et il devra en être donné délégation à l'entrepreneur général. Celui-ci sera autorisé à recevoir directement les fonds alloués à l'emprunteur au fur et à mesure des exigibilités. L'entrepreneur général devra affecter exclusivement ces versements au paiement des travaux effectués ou à effectuer pour ledit emprunteur, à l'exception toutefois, du solde du prix du contrat qui sera payable lors de la réception provisoire, ou postérieurement, conformément aux stipulations de l'acte authentique de vente.

XIII. Règlement de copropriété Statuts et règlement d'ordre intérieur : Notions générales :

~~Réitérant leur volonté que chacune des propriétés privatives avec les locaux en sous-sol en dépendant, dont se composera la « RESIDENCE DES BEGARDS », forme une propriété privative distincte dont il puisse être disposé séparément, à titre gratuit ou onéreux, monsieur et madame STASSEN ont établi et déposent, pour être annexé au présent acte avec lequel il ne formera qu'un tout, le règlement général de copropriété de la résidence.~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

~~Ce règlement général de copropriété comporte :~~

~~1. Le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et, éventuellement la transformation ou, en cas de sinistre, la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.~~

1. Ses Statuts :

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

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que ~~du~~ consentement unanime des copropriétaires.

~~Ce statut sera du reste opposable à tous, dans le respect des majorités prévues par sa loi. Ces statuts sont rendus opposables à tous par la transcription à la conservation des hypothèques hypothécaires.~~

a) Acte de base :

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative. Dans l'hypothèse d'une modification de la fixation de ces quotes-parts, elles devront être déterminées en tenant compte de leurs valeurs respectives fixées en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

b) Règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

2. Règlement d'ordre intérieur :

2. Le règlement d'ordre intérieur ~~relatif à~~concerne, quant à lui, les règles de fonctionnement de la copropriété, la jouissance ~~de l'immeuble~~du complexe et ~~aux~~les détails de la vie ~~en~~ ~~commun~~commune.

Ce règlement ~~d'ordre intérieur~~ n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance ~~sur~~ ~~un~~ed'une partie de l'immeuble.

Il est susceptible de ~~modifications~~modification dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

Il 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.

XIV. Dispositions diverses :

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

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux appartements, locaux commerciaux et bureaux dont ils se réservent l'entièbre et exclusive propriété et aux ~~quotités~~quotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes générales au complexe, ou spéciales aux appartements.

Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence, la division de la « **RESIDENCE DES BEGARDS** », en parties communes ou d'usage général au complexe, en parties spéciales aux appartements et en parties privatives.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

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

B. Frais :

Les frais, droits et honoraires des présentes sont fixés à quatre francs par dix millièmes dans les parties communes générales au complexe tant par la partie commerciale que par la partie appartement.

C. Election de domicile :

~~Pour l'exécution des présentes, monsieur STASSEN fait élection de domicile en l'étude de maître Albert JEGHERS, notaire à Liège, soussigné.~~

D. Certificat d'identité :

~~Le notaire soussigné, atteste et certifie avoir identifié les comparants au vu des documents prescrits par la Loi.~~

DONT ACTE.

~~Fait et passé à Liège.~~

~~Lecture faite, monsieur STASSEN, es dite qualité, a signé ainsi que nous, notaire.~~

~~Suivent les signatures.~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

ANNEXE A L'ACTE DE BASE DE LA « RESIDENCE DES BEGARDS »
BOULEVARD DE LA SAUVENIERE, 60-62 ET RUE BASSE SAUVENIERE, 67-69-
71, A LIEGE :

TITRE II : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE :

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL : PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE :

Article 1 : Destination des lots :

Actuellement, l'ensemble des locaux constituant le complexe commercial prédecrit (sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage à front du boulevard de la Sauvenière et rez-de-chaussée à front de la rue Basse-Sauvenière) sont conçus comme un seul bien privatif à usage principalement commercial ; cependant, comme il est dit au paragraphe VI de l'acte de base, ce complexe pourra être divisé dans l'avenir et d'autres affectations, entrant dans le cadre du présent article, pourront lui être données.

En général, tout le complexe, y compris les appartements du deuxième étage et suivants, est affecté à usage d'« habitation », commercial ou professionnel.

Il ne pourra jamais être toléré dans la résidence :

1. aucun cabinet de consultations de spécialistes ;
2. aucun établissement insalubre, dangereux ou incommod, ou qui pourrait nuire par l'odeur, le bruit ou les émanations, sauf dans la partie actuellement prévue pour le complexe commercial et moyennant autorisation administrative et toutes garanties prises pour éviter tous risques au restant du complexe ;
3. aucun établissement ou activité contraire aux bonnes mœurs ou simplement immoral ;
4. aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;
5. aucun moteur, à l'intérieur des appartements ou bureaux, autres que ceux à usage ménager ;
6. aucune pension de famille, location professionnelle ou de meublé et de débit de boissons quelconques ;

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

7. aucune réunion publique ou syndicale ;
8. aucun bureau de perception d'impositions ;
9. aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse ;
10. aucun institut de culture physique ou de gymnastique.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif, mais non limitatif.

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

~~Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre), monsieur René STASSEN, agissant au nom des futurs propriétaires, établit, ainsi qu'il suit, le règlement général de copropriété de la « **RESIDENCE DES BEGARDS** », réglant tout ce qui concerne la division du complexe, la conservation, l'entretien, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun.~~

~~Ce règlement est composé du statut réel de l'immeuble et du règlement général d'ordre intérieur.~~

~~Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants droit et ayants cause prennent l'engagement de se conformer à toutes ses clauses et conditions.~~

A. Statut réel de l'immeuble :

~~Ses dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs.~~

~~Elles seront opposables aux tiers, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques compétent.~~

~~Elles sont immuables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires.~~

1. B. Règlement d'ordre intérieur :

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

~~Il est, en outre, établi un règlement d'ordre intérieur dans le but de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance du complexe immobilier et aux détails de la vie en commun.~~

~~Ce règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais devront être imposées par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie du complexe immobilier.~~

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE :

Section I : Propriété privative et copropriété indivise :

Article 2 : Description de l'immeuble :

La description de la « **RESIDENCE DES BEGARDS** » est faite à l'acte de base. Elle comporte :

I. A front du boulevard de la Sauvenière :

- a. Un niveau de sous-sol avec des caves et ~~loeauxlots~~ privatifs et des locaux d'usage commun.
- b. Un rez-de-chaussée commercial s'étendant sur toute la superficie.
- c. Un premier étage également à usage commercial s'étendant sur toute la superficie.

Remarque :

Ces deux niveaux s'avancent jusqu'à la limite de la résidence vers la rue Basse-Sauvenière, mais sont en sous-sol par rapport au niveau de cette rue.

- d. Quatre étages de deux appartements par niveaux à usage de bureaux ou à usage commercial.
- e. Eventuellement, un ou plusieurs étages supplémentaires si la construction en était autorisée.

II. A front de la rue basse-Sauvenière :

Dont le niveau du rez-de-chaussée se trouve au niveau du deuxième étage de l'immeuble à front du boulevard de la Sauvenière, par suite de la dénivellation entre les deux voiries :

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Un niveau comprenant divers locaux à usage de bureaux, au rez-de-chaussée par rapport à la rue Basse-Sauvenière, communiquant avec les locaux commerciaux du rez-de-chaussée et du premier étage du boulevard de la Sauvenière, par un escalier intérieur indépendant.

Remarques :

1. Le rez-de-chaussée et le premier étage à front du boulevard de la Sauvenière et le niveau à usage de bureaux à front de la rue Basse-Sauvenière - auxquels s'attache une partie des sous-sols - constituent un complexe commercial possédant sa propre installation de chauffage central.
2. La « **RESIDENCE DES BEGARDS** » ne comporte pas de garage privé.
3. L'entrée côté boulevard de la Sauvenière, le pré-hall, le hall, la cage d'escalier et l'ascenseur seront communs aux biens privatifs dans la résidence, à l'exception du rez-de-chaussée.
4. Les toitures couvrant l'immeuble à front du boulevard de la Sauvenière seront communes aux appartements et au complexe commercial le constituant. Les toitures couvrant les bureaux à front de la rue Basse-Sauvenière ainsi que celles couvrant l'entrepôt se trouvant entre la façade arrière desdits bureaux et la façade arrière de l'immeuble à front du boulevard de la Sauvenière, sont la propriété privative du complexe commercial.

Article 3 : Division de l'immeuble :

La « **RESIDENCE DES BEGARDS** » comporte des parties privatives ou privées dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, des parties communes spéciales aux appartements dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires d'appartements et des parties communes générales dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires du complexe.

Les parties privéesprivatives sont dénommées complexe commercial et appartements résidentiels.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Article 4 : Renonciation à l'accession :

Tous les copropriétaires de la « **RESIDENCE DES BEGARDS** » se cèdent mutuellement et réciproquement, le droit d'accession immobilière pour donner à la division de l'immeuble sa base légale.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, au complexe commercial et à l'appartement dont il se réserve l'entièvre et exclusive propriété et aux quotitésquotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes spéciales aux appartements et générales au complexe.

Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence, la division de la « **RESIDENCE DES BEGARDS** », en parties communes spéciales et générales et en parties privatives.

Article 5 : Parties privatives :

Les parties privatives sont :

- a) Le complexe commercial avec toutes ses dépendances.
- b) Les huit appartements des types A et B avec leurs caves.

Eventuellement, les appartements des niveaux supplémentaires.

Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives et notamment : les planchers, parquets ou revêtement avec leur isolation ; les cloisons intérieures non portantes ; les portes ; les fenêtres, volets, persiennes et garde-corps ; les portes palières ; les portes d'entrée des caves ; les canalisations intérieures ; les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente ; les installations de chauffage central intérieures à chaque bien privatif ; les plafonnages ; les terrasses et balcons avec le revêtement de leur sol et les garde-corps métalliques ; la surface intérieure des murs séparant les appartements entre eux ou d'avec les paliers ; les installations électriques, du gaz et d'eau, depuis les compteurs de la ville.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

En général :

Est partie privative, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et du complexe commercial et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, et même ce qui se trouve à l'extérieur, mais servant à leur usage exclusif.

Remarque :

L'installation de chauffage central et le tank à mazout desservant le complexe commercial, ainsi que les toitures avec leurs lanterneaux, souches de cheminées, aéras et ventilations couvrant lesdits locaux commerciaux depuis la façade postérieure de l'immeuble à front du boulevard de la Sauvenière ainsi que les bureaux sis à front de la rue Basse-Sauvenière sont des parties privatives dudit complexe commercial.

Article 6 : Parties communes générales au complexe :

Sont réputées parties communes générales au complexe :

-Tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations en général (complexe commercial et appartements d'habitation) ; l'ossature du complexe, les gros murs des façades, des pignons, de refend ; la toiture couvrant les appartements d'habitation ; les accès et dégagement du sous-sol ; la trappe d'accès à la cabine à haute tension se trouvant dans l'entrée de la partie résidentielle ; la cabine à haute tension ; le local contenant l'installation des vide-poubelles avec sa trémie et sa gaine ; les compteurs à eau, gaz et électricité et leurs locaux.

-Les ornements extérieurs des façades à l'exclusion des garde-corps (balcons et terrasses) ; les canalisations principales d'eau, du gaz et d'électricité ; les gaines de toutes ces canalisations ; les décharges des eaux pluviales et ménagères ; les chutes des water-closets ; les gaines pour canalisations et conduits de fumées ; les antennes de radio et de télévision s'il en est placé et leurs câbles de descentes ; les poutres, voûtes et hourdis sous les planchers et dallages ; la gaine de l'ascenseur et son cabanon ; les potences de déménagement et d'emménagement ; la machinerie de l'ascenseur.

- L'assiette totale du complexe d'une superficie mesurée de quatre cent quarante et un mètres carrés vingt-neuf décimètres carrés.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

D'une façon générale, sont parties communes générales les parties communes aux appartements et au complexe commercial.

Article 7 : Parties communes spéciales aux appartements :

Sont réputées parties communes spéciales aux appartements :

-L'ascenseur ; la cage d'escalier ; le local contenant l'installation de la chaufferie des appartements, lesdites installations ainsi que le tank à mazout alimentant ladite chaufferie ; l'entrée côté boulevard de la Sauvenière ; la porte d'entrée ; le pré-hall, le hall principal ; le local pour voitures d'enfants et vélos ; les sonneries et parlophones ; sur le toit couvrant la « **RESIDENCE DES BEGARDS** » proprement dite.

Article 8 : Division des parties communes :

Le présent article a pour but d'indiquer les **quotitésquotes-parts** des parties communes générales et spéciales qui seront affectées aux biens privatifs qui composeront le complexe et ce, principalement en vue de permettre la répartition des charges communes générales et spéciales.

A. Tableau des quotitésquotes-parts dans les parties communes générales au complexe :

Les parties communes générales au complexe tout entier, comprenant notamment l'assiette dudit complexe, sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000) et sont réparties comme indiqué au tableau ci-après, entre le complexe commercial et les appartements :

1° Partie commerciale de l'immeuble :

Quatre mille sept cent vingt/dix millièmes :-

4.720/10.000

2° Partie résidentielle de l'immeuble :

a. Appartements du type A, dénommés selon l'étage A 2, A 3, A 4 et A 5 chacun : sept cent quinze/dix millièmes (715/10.000), soit ensemble : deux mille huit cent soixante/dix millièmes :

2.860/10.000

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

b. Appartements du type B, dénommés selon l'étage B 2, B 3, B 4 et B 5 : chacun : six cent cinq/dix millièmes ($605/10.000$), soit ensemble : deux mille quatre cent vingt/dix millièmes :

2.420/10.000

TOTAL : dix mille/dix millièmes : **10.000/10.000**

B. Tableau des quotitésquotes-parts dans les parties spéciales aux appartements :

Les parties communes spéciales aux appartements sont divisées en mille/millièmes et sont réparties comme indiqué au tableau ci-après, entre les appartements :

Etages 2 à 5 :

- Chacun des appartements du type A, dénommé selon l'étage : A 2, A 3, A 4 et A 5, à gauche en se plaçant face à l'immeuble : cent trente-cinq/millièmes ($135/1.000$), soit ensemble : cinq cent quarante/millièmes : **540/1.000**

- Chacun des appartements du type B, dénommé selon l'étage : B 2, B 3, B 4 et B 5, à droite en se plaçant face à l'immeuble : cent quinze/millièmes ($115/1.000$), soit ensemble : quatre cent soixante/millièmes : **- 460/1.000**

TOTAL : mille/millièmes : **1.000/1.000**

Article 9 : Remarques générales :

I. Parties communes :

- Il est précisé qu'aucune quotitéquote-part particulière n'est attribuée aux caves privatives et à l'entrepôt en sous-sol, lesquels dépendent respectivement de l'appartement ou du complexe commercial auquel lesdits locaux sont joints et en font partie intégrante.

En général :

a. Sont parties communes générales au complexe les parties de celui-ci qui sont affectées à l'usage commun du propriétaire du complexe commercial et des copropriétaires d'appartements.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

b. Sont parties communes spéciales aux appartements les parties de l'immeuble à front du boulevard de la Sauvenière qui sont affectées à l'usage commun des copropriétaires d'appartements.

~~Sont parties communes (générales ou spéciales) tout ce qui est commun suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre.~~

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.

-Les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives. En cas de doute, l'interprétation se fera en faveur de ~~la communauté~~ l'assemblée générale ou spéciale, s'il y a usage commun, soit pour le propriétaire du complexe commercial et les propriétaires d'appartements, soit pour les copropriétaires d'appartements seulement.

-Les quotités~~quotes~~-parts de chaque propriété privative dans la copropriété du complexe, prévues à l'article ~~8 du présent statut~~huit des présents statuts sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quotité~~quote~~-part afférente à chaque propriété privative ne sera, éventuellement, fixée définitivement que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

-Il est formellement stipulé que les quotités~~quotes~~-parts ci-dessus fixées ne pourront être modifiées quelles que soient les variations subies par la valeur respective des biens privatifs, par suite de transformations ou de modifications faites à une partie de l'immeuble, que par une décision de l'assemblée générale dudit immeuble 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 2 et 3.88 §3 alinéa 1 du Code civil.

~~Il pourra également être procédé dans l'avenir à la division en plusieurs biens privatifs du complexe commercial tel qu'il est actuellement constitué. Cette division devra se faire en conformité avec les règles générales découlant de l'article 577 bis du Code civil et avec les dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété de la résidence.~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

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.

L'assemblée générale des copropriétaires devra marquer son accord préalable sur les modalités de la division et les architectes de l'immeuble - ou à leur défaut, un architecte désigné par ladite assemblée - devront donner leurs directives quant à l'exécution des travaux. En cas de désaccord entre l'assemblée générale des copropriétaires et les propriétaires du complexe commercial sur les projets de ceux-ci, la question sera soumise à l'arbitrage ainsi qu'il est dit ci après (article 94). au juge.

La division ainsi opérée et la nouvelle répartition des quotités~~quotes-parts~~ dans les parties communes générales et spéciales avec éventuellement toutes autres modifications à l'acte de base et au règlement général de copropriété qui en seraient la suite, seront constatées authentiquement dans un acte de base complémentaire que tous les copropriétaires seront tenus de signer.

- L'acte de base a réservé à monsieur René STASSEN le droit réel de mitoyenneté sur les murs pignons et de clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune générale au complexe des fonds limitrophes, dans la mesure où ces mitoyennetés n'appartenaient déjà pas aux immeubles à démolir.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

- Les architectes du complexe pourront apporter en cours de constructions les changements qu'ils jugeront utiles ou nécessaires pour autant toutefois qu'ils n'affectent pas le gros-œuvre et ne risquent pas de réduire la résistance de l'immeuble, ils pourront également remplacer certains matériaux par d'autres de qualité égale ou supérieure de valeur esthétique équivalente.

Ils pourront, si la nécessité absolue s'en faisait sentir, ou si une demande expresse en était faite par le constructeur, modifier la composition et la disposition du sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages de la résidence. En ce cas, les quotitésquotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes spéciales et générales, seront révisées par le notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter si besoin en était, leur concours aux actes qu'ils seraient en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par monsieur René STASSEN.

-Edification d'étages supplémentaires :

Monsieur STASSEN se réserve, si la ville de Liège donnait son autorisation à ce sujet, d'augmenter le nombre d'étages à la « **RESIDENCE DES BEGARDS** », côté boulevard de la Sauvenière.

Dans le cas où cette éventualité se réaliseraient, il est stipulé, dès à présent et pour lors :

- a. Que les quotitésquotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété et dans l'assiette du complexe telles que ces quotitésquotes-parts sont déterminées ci-avant seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes spéciales et générales afférentes à chacune de ces propriétés.
- b. Que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas en tout cas, la division en dix millièmes ou en millièmes des parties communes générales au complexe ou spéciales aux appartements ; elle entraînera, seulement, une modification par voie de réduction proportionnelle des quotitésquotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété (parties communes générales au complexe et spéciales aux appartements), réduction que monsieur STASSEN se réserve exclusivement de fixer.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

- c. Que les quotitésquotes-parts des propriétés privatives dans la copropriété de la résidence (parties communes générales ou spéciales) seront, en ce cas, révisées et souverainement fixées par monsieur STASSEN qui se réserve exclusivement ce droit dans l'acte qui constatera définitivement le nombre d'étages de la résidence et les modifications apportées par voie de conséquence au statut immobilier aux statuts.
- d. Que les copropriétaires devront, si besoin en était, apporter leur concours à cet acte et, qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotitésquotes-parts en copropriété de chaque propriété privative, n'entraînera pas une modification quelconque, soit en plus, soit en moins, des prix payés par les copropriétaires lors de leurs acquisitions.

Complexe commercial :

En raison de la nature et de la destination de l'ensemble des locaux constituant actuellement le complexe commercial, et du fait que cet ensemble dispose de sa propre installation de chauffage central et n'utilisera pas l'ascenseur, le propriétaire privatif de ce complexe n'interviendra pas dans les charges communes générales au complexe, à l'exception toutefois :

- a. des charges relatives à l'entretien, à la réparation et à la réfection de la toiture couvrant la partie du complexe sise à front du boulevard de la Sauvenière, pour une quotitéquote-part qui sera déterminée ci-après ;
- b. des frais d'assurance ainsi qu'il sera dit ci-après ;
- c. des frais d'entretien des accès et dégagements du sous-sol et des frais d'entretien et de réparation des autres locaux d'usage général (local vide-poubelles et cabine du transformateur électrique).

Par contre, le propriétaire du complexe commercial assurera lui-même les frais de gardiennat, de chauffage, d'entretien et de réparation des locauxlots privatifs constituant sa propriété. Il assurera lui-même tout l'entretien sans restriction (grosses et petites réparations) pour la partie de l'immeuble se trouvant au-delà de la façade postérieure du bâtiment à front du boulevard de la Sauvenière.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Il assurera notamment l'entretien et le renouvellement total des toitures et des lanterneaux couvrant tant les bureaux à front de la rue Basse-Sauvenière que la partie de l'entrepôt se trouvant entre les appartements d'habitation et lesdits bureaux ; ces toitures étant d'ailleurs privatives.

Les dérogations ci-dessus resteront en vigueur tant que la destination commerciale des locaux prévus restera la même.

II. Parties Réunion et division des parties privatives :

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire :

- a. ~~les appartements constitutifs d'un étage peuvent être réunis et traités en un appartement unique ;~~
- b. ~~la réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou inférieur, peut être également effectuée, de manière à former un appartement unique type duplex ;~~
- c. ~~la réunion de tout ou partie des biens formant actuellement le complexe commercial avec un ou les appartements du deuxième étage pourra également être effectuée.~~

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.

Ces ~~réunionsmodifications~~ se feront ~~sur avis favorable des architectes et du constructeur~~, suivant les directives des architectes, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

Article 10 : Situation juridique des parties communes :

~~Le partage des choses communes spéciales aux appartements ou générales au complexe ne pourra jamais être demandé.~~

~~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~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

rappart 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 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 jamais être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotitésquotes-parts afférentes à chacun d'eux.

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

Article 11 : Caves :

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

Pour l'application du présent article, l'entrepôt rattaché au complexe commercial - et se trouvant derrière les caves privatives - est assimilé à une cave.

L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires de la résidence est permis, sans qu'il en résulte un changement dans les quotitésquotes-parts afférentes à l'appartement affecté par ces alienations ou échanges, dans les parties communes générales au complexe et spéciales aux appartements.

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

Article 12 : Toitures :

a. Toitures couvrant le bâtiment à usage de bureaux, à front de la rue Basse-Sauvenière ainsi que la toiture avec lanterneaux couvrant l'entrepôt se trouvant entre ledit bâtiment à usage de bureaux et la façade arrière des appartements.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Ces toitures constituent la propriété privative du propriétaire futur du complexe commercial ; l'entretien et la réparation de ces toitures, et même leur remplacement seront à la charge dudit propriétaire.

b. Toiture couvrant les appartements ou mieux, la partie du complexe à front du boulevard de la Sauvenière.

L'entretien et la réparation de cette toiture sont compris dans les charges communes générales au complexe ; les frais de ces entretiens ou réparations de même que le remplacement de la toiture seront supportés ainsi qu'il suit :

- à concurrence d'un-tiers par le complexe commercial ;
- à concurrence des deux-tiers par les appartements.

Aucune toiture, même celle couvrant l'entrepôt se trouvant entre les bureaux, à front de la rue Basse-Sauvenière et la partie arrière des appartements, ne pourra jamais être aménagée en terrasse. Toutefois, pour cette dernière toiture, une terrasse pourrait être aménagée moyennant accord particulier à intervenir entre le propriétaire de cette toiture et les propriétaires des deux appartements la joignant, situés au deuxième étage des appartements.

Article 13 : Jouissance des parties privatives :

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

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

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.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

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

Il est interdit de faire des modifications aux choses communes même à l'intérieur d'un bien privatif, sauf à se conformer aux prescriptions ci-après.

~~Les réunions d'appartements peuvent se faire ainsi qu'il est dit ci avant et à l'acte de base.~~

Article 14 : Modifications aux parties communes générales :

~~Après achèvement de la construction, les~~ Les travaux de modifications aux choses communes spéciales aux appartements générales ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation dedécidés que par l'assemblée générale des propriétaires intéressés, statuant à la majorité des trois quartsdeux-tiers des voix, des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance des architectes de l'immeuble, de l'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 des architectes seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

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

Article 15 : Modifications aux parties communes spéciales et particulières :

~~Les obligations prévues à l'article précédent pour les choses communes générales au complexe, ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires du complexe statuant ainsi qu'il est dit ci dessus.~~ régissent les choses communes spéciales ou particulières.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Article 15 :

~~Pendant le cours de la construction et jusqu'à occupation complète du complexe, les décisions à prendre en vertu des articles 13 et 14 ci dessus, appartiennent exclusivement au constructeur.~~

La majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés devra s'entendre par quotes-parts attribuées soit à un, soit à plusieurs groupes de niveaux.

Article 16 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

~~Après l'achèvement complet de la construction, rien de ce~~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 :

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

-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 optimalisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissement 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 17 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

Ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne du complexe ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires du complexe prise à l'unanimité des votants 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.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps des balcons et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne les peintures.

Toutefois, la façade du complexe commercial, au boulevard de la Sauvenière, pourra être décorée indépendamment du restant de la façade, au gré du propriétaire dudit complexe, mais de manière à ne pas rompre l'harmonie générale de la façade.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Article 1718 : Tentes - Marquises :

Les propriétaires d'appartements pourront établir des marquises, tentes mobiles ou autres qui devront être d'un type uniforme. Ces tentes ou marquises ne pourront en aucun cas avoir plus d'un mètre vingt centimètres de saillie, ni empiéter sur l'étage supérieur ; elles devront être disposées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les propriétaires des autres appartements.

Article 18-19 : Installation particulière :

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de radio et de télévision dans les limites fixées par l'article 13 ci-dessus.

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, soit spéciales aux appartements, soit générales au complexe, les formalités prévues ~~à l'article aux articles~~ 14 susvisé et 15 susvisés seront observées.

~~Chaque propriétaire du bien privatif pourra pratiquer dans les murs des ouvertures, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.~~

Article 1920 : Servitudes :

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par le présent règlement et grevant les parties communes spéciales, générales et privatives du complexe, soit totalement, soit partiellement :

a. Au profit de la communauté :

1. D'une façon générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige le propriétaire à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes ou privatives logées dans ces gaines, tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement, et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est de même pour l'entretien du chauffage et des canalisations, purge des radiateurs, réparations et remplacement.
2. Pour l'entretien et pour toutes réparations grosses ou petites à effectuer aux parties communes spéciales aux appartements ou générales au complexe.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

3. Les propriétaires des appartements devront accorder libre accès à la trappe se trouvant dans le porche d'entrée en vue de permettre toute visite à la cabine à haute tension.

b. Au profit des appartements :

1. Une servitude de jour et de vue grèvera la toiture privative couvrant l'entrepôt se trouvant entre la façade arrière des appartements et la façade arrière du bâtiment à usage de bureaux, au profit des appartements des étages 2 à 5 et autres supplémentaires éventuels.

2. Une servitude de non-exhaussement grève à perpétuité tant ladite toiture couvrant l'entrepôt sub. 1. que la toiture du bâtiment à usage de bureaux à front de la rue Basse-Sauvenière.

c. L'entrepôt du complexe commercial se trouvant au niveau du sous-sol de la résidence, derrière les caves privatives, servira d'abri pour les occupants du complexe commercial.

d. Les caves privatives se rattachant aux appartements devront indistinctement servir d'abri aux occupants des appartements.

Section CHAPITRE II : Administration du complexe ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 20-21 : Association des copropriétaires :

La 1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE DES BEGARDS » est administrée A LIEGE BOULEVARD DE LA SAUVENIERE 60/62 ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, boulevard de la Sauvenière, 60/62. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0818.499.955.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

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

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

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

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

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

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties. 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 des copropriétaires de ladite résidence. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

~~La gestion du complexe est confiée au conseil de gérance et au gérant.~~

~~Il ne sera pas établi de concierge. Eventuellement, des femmes d'ouvrage seront engagées par le gérant pour l'entretien des parties communes spéciales aux appartements et des parties communes générales au complexe.~~

Article 21 :

~~Les entreprises STASSEN dont les bureaux sont établis à Liège, 8, boulevard Frère Orban, assureront la gérance du complexe.~~

~~Le gérant est chargé de la surveillance générale du complexe et notamment, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes spéciales aux appartements et aux choses communes générales au complexe.~~

Article 22 : Conseil de gérance :

~~Le bureau de chaque assemblée générale (président et deux assesseurs) constitue le conseil de gérance.~~

~~Le conseil surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les réparations indispensables mais non urgentes et veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible. Il délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents.~~

~~Le conseil de gérance est habilité pour représenter sur place les propriétaires intéressés et prendre les mesures utiles au déroulement de la vie en commun.~~

Article 23 : Assemblée générale :

~~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~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6 du Code civil, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe, en tant qu'il s'agit des intérêts communsne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Eventuellement, une assemblée générale des copropriétaires d'appartements sera réunie par les soins du gérant, afin de statuer sur tout point commun aux appartements d'habitation.

Article 24 :

Chaque assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires intéressés, sur les points de l'ordre du jour, qu'ils soient représentés ou non.

Elle n'est valablement constituée que si tous les 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 sont présents ou dûment convoquésdissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Article 25 :

Chacune des assemblées statutaires se tiendra d'office, chaque année, dans l'agglomération liégeoise, aux jour, heure et lieu désignés par le gérant, ou celui qui en fait les fonctions.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

En dehors de cette réunion, l'assemblée est convoquée, à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire ; elle doit l'être en tout cas, quand la convocation est demandée au gérant, par des propriétaires d'appartements possédant au moins le cinquième des parties communes spéciales aux appartements ou des parties communes générales au complexe, le cas échéant.

En cas d'inaction du gérant, pendant plus de quinze jours, l'assemblée sera convoquée par un des copropriétaires.

Article 26 :

Les convocations sont faites, dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettres recommandées ou par lettres missives remises par le gérant, contre accusé de réception. Ces délais sont réduits à cinq et huit jours pour l'assemblée à réunir sur seconde convocation.

Les convocations portent l'ordre du jour. L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque ; tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués clairement dans les convocations. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points repris audit ordre du jour.

Il est cependant loisible aux membres présents de discuter tous points non portés à l'ordre du jour, mais les délibérations à leur sujet n'auront pas force obligatoire.

Article 27 :

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires d'appartements d'habitation ou, éventuellement, de tout le complexe.

Si le gérant n'est pas propriétaire, il assistera avec voix consultative, mais non délibérative, sauf s'il est mandataire d'autres propriétaires.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un propriétaire, s'il n'est pas lui-même propriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place. Ce mandat devra être écrit et stipulé expressément, s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Tout propriétaire ou détenteur d'un droit réel ou de jouissance pourra se faire représenter par son conjoint ou un descendant ou ascendant en ligne directe.

Dans le cas où, par suite de l'ouverture d'une succession ou une autre cause légale, la propriété d'une portion de l'un des immeubles composant le complexe se trouverait appartenir, soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit par un usufruitier et par des nus propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales des copropriétaires avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès verbal de son élection devra être annexé au procès verbal de l'assemblée générale.

Il est tenu une feuille de présences certifiée par le bureau.

Article 28 :

L'assemblée générale désigne son président à la majorité des voix, sauf ce qui sera dit ci-après.

Pour la première assemblée, la présidence sera dévolue au propriétaire le plus âgé.

Article 29 :

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée.

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée et qui peut être également le gérant.

Le bureau ainsi constitué lors de l'assemblée générale annuelle constitue le conseil de gérance qui restera en fonction jusqu'à l'assemblée annuelle suivante.

Article 30 :

Les délibérations sont prises à la majorité de la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité sont requises par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité des voix est

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

requise, elle doit s'entendre, de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

En général, les décisions relatives à la jouissance des parties communes n'exigent que la majorité des voix des propriétaires intéressés.

Celles relatives à des transformations ou modifications du gros œuvre ou des parties communes générales ou intéressant l'harmonie de l'immeuble nécessitent l'unanimité des voix ; celles relatives à des transformations ou modifications des parties communes spéciales aux appartements nécessitent l'unanimité des voix des propriétaires d'appartements.

En cas de parité des voix, celle du président est prépondérante.

Article 31:

Chaque propriétaire d'appartement dispose d'autant de voix qu'il a de millièmes dans les parties communes spéciales à ces appartements.

S'il s'agit d'une assemblée générale intéressant tout le complexe :

— Le propriétaire du complexe commercial disposera d'un tiers des voix, soit de trois mille trois cent trente deux voix : 3.332

— Les propriétaires d'appartements disposeront des voix suivantes :

— Appartements du type A : chacun : neuf cents voix, ensemble : trois mille six cents voix :

3.600

— Appartements du type B : chacun : sept cent soixante-sept voix, ensemble : trois mille soixante-huit voix : 3.068

TOTAL : dix mille : 10.000

Article 32:

Pour que l'assemblée puisse valablement délibérer, elle doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires représentant plus de la moitié des dix mille voix dont il est question à l'article 31 ci dessus ; s'il s'agit d'une assemblée intéressant

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

~~les copropriétaires d'appartements d'habitation, elle devra réunir plus de la moitié des millièmes dont il est question à l'article 8 B. ci avant.~~

~~Dans le cas contraire, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre de voix représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.~~

Article 33:

~~Les délibérations sont constatées dans les procès verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et la secrétaire.~~

~~Tout propriétaire peut prendre connaissance et copie du registre ainsi que des autres archives de gestion, sans déplacement et en présence du gérant qui en a la garde.~~

Section III : Charges et recettes communes :

A. Charges :

Article 34 :

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

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

CHAPITRE III : CHARGES 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 22 : Contribution aux charges communes :

A- Dépenses communes générales au complexe :

D'une façon générale, sauf les exceptions prévues ci-après, ces dépenses communes se répartissent entre tous les copropriétaires du complexe, proportionnellement au nombre de dix millièmes que chacun possède dans la copropriété des choses communes générales au complexe (cf. article 8 A.) du présent statut des présents statuts.

B- Dépenses communes spéciales aux appartements :

Les dépenses communes spéciales aux appartements se répartissent entre tous les copropriétaires, proportionnellement au nombre de millièmes que chacun possède dans la copropriété des choses communes spéciales auxdits appartements (cf. article 8 B.).

Article 3523 : Consommations individuelles :

En principe, les consommations individuelles d'eau, du gaz et d'électricité et d'énergie quelconque et autres, sont payées par l'usager. Des branchements avec compteurs seront établis pour chaque propriété privative, pour les consommations de fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs, se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de ces fluides.

Lorsque l'établissement des compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes propres à l'immeuble intéressé.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

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

Article 3624 : Division des charges communes :

Les charges communes se divisent ainsi qu'il suit :

- a. les charges communes générales au complexe tout entier ;
- b. les charges communes spéciales aux appartements ;
- c. les frais d'entretien et de gestion ;
- d. les frais de chauffage ;
- e. les frais de réparations.

Article 3725 : Charges communes générales au complexe :

Les charges communes générales au complexe sont :

- a. Le salaire éventuel des femmes d'ouvrage chargées de l'entretien des accès et dégagements des sous-sols, de l'enlèvement des poubelles et du nettoyage des trottoirs à front du boulevard de la Sauvenière ; le matériel d'entretien.
- b. Les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du gérantsyndic.
- c. Les frais d'entretien et de réparation du transformateur d'énergie électrique ainsi que du local vide-poubelles et sa trémie à ordures.
- d. Les frais de réparation de toutes les parties communes générales précisées au présent statut aux présents statuts.
- e. Les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels seront assujetties les choses communes générales au complexe.
- f. Les primes d'assurance incendie du complexe (cf. articles 5147 à 5753 ci-après).

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Elles seront supportées comme telles par les copropriétaires du complexe, chacun, proportionnellement à leurs parts dans celui-ci fixées à l'article 8 A. ci-avant.

Article 3826 : Charges communes spéciales aux appartements d'habitation :

Elles comportent :

- a. Les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels seront assujetties les choses communes spéciales.
- b. Les frais d'entretien et de réparations desdites parties communes spéciales.

Ces charges sont réparties en ~~mille/millièmes conformément au tableau sous B. à l'article 8 du présent statut.~~1250ème, 250/1250ème à charge du 1er étage (AG 4 mars 1997).

c. Les primes d'assurances suivantes :

- Assurance contre les accidents pouvant survenir dans les parties communes spéciales aux appartements (cf. article 6258 ci-après) - primes réparties comme il est dit ci-avant sous b ;
- Autres assurances : (cf. article 4440 et suivants ci-après) :

 - Assurance utilisation de l'ascenseur : primes à répartir ainsi qu'il est dit ci-après pour les frais d'ascenseur.
 - Assurance du fait de l'immeuble : (article 1386 du Code civil) dont il est question à l'article 62 ci-après : cette prime sera supportée à concurrence d'un-tiers par le propriétaire du complexe commercial et à concurrence des deux-tiers par les propriétaires des appartements, d'après leurs droits dans les parties communes spéciales (cf. article 8 B. ci-avant).
 - Assurance contre les accidents du travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et à tout le personnel (voyez article 6258 ci-après) : cette prime sera supportée à concurrence d'un-tiers par le propriétaire du complexe commercial et à concurrence des deux-tiers par les propriétaires des appartements d'après leurs droits dans les parties communes spéciales (cf. article 8 B. ci-avant).

- Eventuellement : assurance dégâts des eaux : voyez article 6056 ci-après : prime à répartir d'après les millièmes possédés par les propriétaires d'appartements dans les parties communes spéciales.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Article 3927 : Frais d'entretien et de gestion :

A. Relatifs au complexe en général : ils comprennent :

- a. Les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du gérantsyndic.
- b. Une quote-part de la consommation eau du compteur commun au complexe (nettoyage des sous-sols communs et trottoirs à front du boulevard de la Sauvenière : quote-part à déterminer par le gérantsyndic).
- c. Une quote-part de la consommation lumière du compteur commun du complexe (éclairage des accès et dégagements des sous-sols) : quote-part à déterminer par le gérantsyndic.
- d. Une quote-part pour frais divers intéressant tout le complexe : remplacement des ampoules dans les sous-sols communs ; entretien, réparations au vide-poubelles et à sa trémie et remplacement des poubelles ; à la cabine du transformateur et aux compteurs communs ; frais de réparation et d'entretien du cabanon de l'ascenseur et de sa cage : quote-part à déterminer par le gérantsyndic.

Tous ces frais sont répartis en dix millièmes et supportés par les propriétaires privatifs proportionnellement à leurs parts dans les choses et parties communes générales (cf. article 8 A. ci-avant).

B. Relatifs aux appartements : ils

Ils comprennent :

- a. Les frais de remplacement de matériel courant ; paillassons d'entrée, matériel de nettoyage, ampoules.
- b. Le paiement de la consommation lumière du compteur commun aux appartements.
- c. Les frais et dépenses d'entretien des parties communes spéciales aux appartements, de leur conservation et des réparations à y faire.
- d. La consommation du compteur électrique de force motrice.
- e. Frais concernant l'ascenseur : le paiement des frais d'entretien et le remplacement des pièces ou même total de l'ascenseur et de sa machinerie.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Tous ces frais sont supportés par les propriétaires d'appartements proportionnellement à leurs parts dans les choses communes spéciales ~~indiquées à l'article 8 B. du présent statut soit 1250/1250ème, 250/1250ème à charge du 1er étage (AG 4 mars 1997).~~

Remarques :

Les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives.

Il est ici rappelé que le propriétaire du complexe commercial n'a pas l'usage de l'ascenseur.

~~Les futurs acquéreurs de biens privatifs seront tenus de continuer les contrats d'entretien de l'ascenseur souscrits par le constructeur, monsieur STASSEN, pour la période fixée par celui-ci.~~

Article 4028 : Frais de chauffage des appartements d'habitation :

Les frais de consommation du combustible par l'installation du chauffage central sont répartis suivant les indications relevées annuellement sur les compteurs de chaleur, par la Compagnie des Compteurs de Chaleur ou autre spécialiste.

La ventilation exacte de cette dépense ne sera donc possible qu'après une saison de chauffage.

Les achats de combustible et leur paiement sont faits par le ~~gérant : syndic.~~

a. Une partie de ces achats, soit trente pour cent (30 %) sera toujours payée à titre de charges communes, se justifiant comme il suit :

- vingt pour cent (20-%) en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans les cheminées et les toitures ;
- dix pour cent (10-%) affectés au chauffage des parties communes spéciales aux appartements : hall d'entrée, cage d'escalier et colonnes montantes et descendantes traversant les parties privatives.

Ces trente pour cent, de même que les dépenses occasionnées par l'entretien, les réparations ou le renouvellement des installations du chauffage central, se répartissent entre les copropriétaires d'appartements, proportionnellement à la part que chacun possède dans les

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

choses communes spéciales aux appartements et fixée à l'article 8 B. ~~du présent statut des présents statuts.~~

b. Le solde, soit septante pour cent (70-%), sera réparti suivant les indications relevées aux compteurs de chaleur.

Remarque :

Il est rappelé que le complexe commercial dispose de sa propre installation de chauffage central.

Article 41: Frais de réparations29 : Téléphone :

Le complexe commercial sera pourvu de sa propre installation téléphonique.

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

1. les réparations urgentes ;

2. les réparations indispensables mais non urgentes ;

3. les réparations et travaux non indispensables, ni urgents, mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Les premières pourront être exécutées par le gérant sans autorisation spéciale : conduites crevées, travaux aux tuyauteries et gouttières, courts circuits et, en général, tous travaux nécessitant une intervention immédiate.

Les deuxièmes sont décidées par le conseil de gérance qui décidera, s'il y a lieu, d'en référer préalablement à Appartements :

Les frais de téléphone commun s'il est installé (installation et autres frais que les communications) se répartiront par parts égales entre les propriétaires d'appartements branchés au tableau de l'immeuble.

L'usage du téléphone fera l'objet d'un règlement à établir par le syndic.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Article 30 : Modifications de la répartition des charges :

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale.

Les troisièmes devront être demandées par statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires possédant ensemble au moins un/cinquième des quotités soit dans les choses communes spéciales aux appartements, soit dans les choses communes générales au complexe suivant le cas ; elles seront soumises à une assemblée générale convoquée extraordinairement. Elles ne pourront être décidées qu'à l'unanimité des copropriétaires intéressés présents ou représentés.

Article 31 : Augmentation des charges :

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes de l'immeuble 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 32 : Gestion des recettes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes spéciales ou générales, elles seraient acquises à chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans les choses communes spéciales aux appartements ou dans les choses communes générales au complexe, fixée à l'article 8 B. et A. Toutefois, ces travaux pourront être des présents statuts.

Article 33 : Cession d'un lot :

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

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

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, au sens de 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 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

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

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 la convention 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.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

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

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

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

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

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

d) Décomptes :

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

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

e) Arriérés de charges :

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

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avisera le syndic par envoi recommandé 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 34 : Comptabilité :

a) Fonds de roulement - Fonds de réserve :

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

b) Non-paiement des relevés :

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.

Un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard, au profit du fonds commun, sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

Dans le cas où le syndic fait les avances de fonds (c'est-à-dire quand il n'y a pas de provisions versées), les majorations pour retard sont acquises au syndic.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, et ce, après trente jours de carence. majorité s'engageant à supporter entièrement la

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.

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

Le syndic présente annuellement les comptes généraux de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale du complexe.

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

Le syndic présente ses comptes mensuellement à chaque propriétaire et usager du complexe qui lui remboursera sa part de dépense ; il tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe.

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

CHAPITRE IV : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 35 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 36 : 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 37 : 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 DES BEGARDS

Remarques :

- D'une façon générale, les travaux et réparations seront supportés par les propriétaires privatisifs, proportionnellement à leurs droits, soit dans les parties communes spéciales aux appartements, soit dans les parties communes générales au complexe.
- Les travaux de réparations ou d'entretien de la toiture couvrant les appartements (immeuble à front du boulevard de la Sauvenière) seront supportés par le propriétaire du complexe commercial, à concurrence d'un-tiers et par les propriétaires d'appartements, ensemble à concurrence des deux-tiers. Tous frais de peinture de la façade de l'immeuble à front du boulevard de la Sauvenière, seront répartis de la même façon.
- Tous frais de peinture ou de réparations à la façade arrière des appartements seront à la charge exclusive des propriétaires de ceux-ci (répartition d'après les quotitésquotes-parts dans les parties communes spéciales).
- Tout l'entretien, sans restriction, gros et petit de la partie de l'immeuble, au-delà de la façade postérieure du bâtiment à front du boulevard de la Sauvenière, y compris les toitures couvrant les bureaux à front de la rue Basse-Sauvenière et celles avec lanterneaux couvrant l'entrepôt entre les façades arrière de ces bureaux et des appartements, sera à la charge exclusive du propriétaire du complexe commercial.

Article 42: Téléphone 38 : Absence de décision de l'assemblée générale :

~~Le complexe commercial sera pourvu de sa propre installation téléphonique.~~

Appartements :

~~Les frais de téléphone commun s'il est installé (installation et autres frais que les communications) se répartiront, par parts égales entre les propriétaires d'appartements branchés au tableau de l'immeuble.~~

~~L'usage du téléphone fera l'objet d'un règlement à établir par le gérant.~~

~~Lorsqu'au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut de même se faire~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

autoriser à exécuter, à ses frais, des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Article 4339 : Servitudes relatives aux travaux :

Les propriétaires devront donner accès par leur propriété privative, pour toutes réparations, nettoyages et surveillance des parties communes (spéciales ou générales).

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront remettre une clé de leur propriété privative à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise dont le nom et l'adresse devront être connus du gérantsyndic ou chez le gérantsyndic lui-même.

Tous les copropriétaires devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou le recrépissage des façades, les réparations des toitures, terrasses, etc.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité, toutes réparations aux choses communes qui seront décidées en vertu des dispositions qui précèdent.

CHAPITRE V : ASSURANCES - RECONSTRUCTION :

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

Assurances diverses :

Section I : Généralités :

Article 4440 : Principes :

L'assurance peut porter :

- a. sur le bâtiment lui-même et son contenu ;
- b. sur la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires en différentes circonstances, en ce compris les accidents de travail.

Article 45-41 : Risques couverts - Capitaux garantis :

L'assemblée générale des copropriétaires détermine les risques à couvrir et les capitaux à garantir.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Le présent règlement énumère, dans les sections qui vont suivre, un certain nombre de risques qui peuvent être couverts.

Les risques de l'incendie du bâtiment et la responsabilité civile des copropriétaires doivent obligatoirement être couverts, ~~sauf accord unanime des copropriétaires~~ ; pour les autres risques, dont la couverture est prévue au présent règlement, ils pourront cesser d'être couvert à la suite d'une délibération de l'assemblée générale réunissant les ~~trois quarts~~deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ceci sans préjudice aux risques dont la loi exige impérativement la couverture, tels, par exemple, les accidents du travail.

Article 4642 : Représentation de la copropriété vis-à-vis des assureurs :

De façon générale, le gérantsyndic est habilité de plein droit pour représenter la copropriété vis-à-vis des assureurs sans qu'il doive justifier dans chaque cas d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

C'est le gérantsyndic qui souscrit les polices, paye les primes et touche les indemnités sous sa seule quittance.

Article 4743 : Paiement des primes - Surprimes :

Les primes des assurances décidées par l'assemblée générale sont considérées comme dépenses communes générales, incomptant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété ; il n'en sera autrement que dans les cas où le règlement de copropriété organise une contribution particulière au paiement de certaines primes.

Si une surprime et/ou un supplément de prime sont dus du chef de la profession exercée par un copropriétaire ou un occupant de l'immeuble ou du chef du personnel qu'il occupe ou, plus généralement, pour toute cause personnelle à un copropriétaire ou occupant, cette surprime ou supplément de prime sera exclusivement à charge du copropriétaire intéressé, sauf son recours éventuel contre l'occupant.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Article 4844 : Assurance unique :

Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier des taux les plus avantageux, toutes les assurances souscrites par un copropriétaire ou occupant dans les conditions précisées ci-après et ayant pour objet le bâtiment, doivent être contractées auprès de la compagnie assurant le bâtiment contre les risques de l'incendie.

Il en est de même des assurances couvrant la responsabilité d'un copropriétaire ou occupant : elles doivent être contractées auprès de la compagnie couvrant la responsabilité de la copropriété.

A titre exceptionnel, le gérantsyndic pourra autoriser l'assurance auprès d'une autre compagnie, à la condition toutefois que celle-ci prenne l'engagement envers lui de l'aviser, sous pli recommandé à la poste, quinze jours à l'avance au moins de toute cause mettant fin au contrat, en ce compris l'arrivée du terme, ou en suspendant les effets ; le gérantsyndic pourra même dans ce cas contracter, aux frais de l'intéressé, une contre-assurance auprès de la compagnie couvrant la copropriété (incendie et responsabilité).

Article 4945 : Polices :

Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices souscrites.

Ce même droit est réservé à chacun des occupants de l'immeuble dans la mesure où il s'agit d'assurances dont il supporte en définitive tout ou partie des primes ou surprimes.

Article 5046 : Excédent éventuel d'indemnité :

En cas de sinistre, si en fait l'indemnité payée par la compagnie n'est pas intégralement consacrée à la remise en état du bien sinistré, l'excédent éventuel est versé au fonds de prévision dont la création est prévue par le règlement de copropriété.

Section II : Assurances du bâtiment :

Paragraphe 1 : I) Incendie et risques accessoires :

Article 5147 : Principe :

Pour couvrir le risque de destruction totale ou partielle du bâtiment par suite d'incendie, une police unique sera souscrite au nom de tous les copropriétaires auprès d'une même compagnie.

Article 5248 : Parties communes - Parties privatives :

Cette assurance couvrira, contre les risques de l'incendie, tout l'immeuble aussi bien les parties communes que les parties privatives.

Les capitaux couverts seront, s'il y a lieu, ventilés entre les parties privatives au prorata des quotités quotes-parts dans les parties communes rattachées à ces parties privatives.

S'il existe des parties communes générales et des parties communes particulières à certains groupes de constructions, des valeurs distinctes seront stipulées pour les différentes catégories des parties communes.

Article 5349 : Risques accessoires :

Les risques de l'incendie s'étendront à tout dommage qui est la conséquence de l'incendie dans les conditions prévues par la loi sur les assurances et la police « type » incendie 1957.

Il en sera notamment ainsi des risques généralement dénommés :

- frais de déblais et/ou de démolition ;
- foudre, gaz, électricité, vapeur, toutes explosions ;
- risque électrique ;
- chute d'avions ;
- tempête ;
- chômage immobilier ;

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

- dégâts des eaux consécutifs à l'incendie.

Article 5450 : Recours des voisins :

L'assurance couvrira les copropriétaires et occupants contre le recours des voisins, que l'incendie provienne d'une partie commune ou d'une partie privative, d'une partie occupée par un copropriétaire ou par un tiers à un titre quelconque.

Par « voisin », il faut entendre tout tiers étranger à la copropriété et n'occupant pas une partie de l'immeuble à un titre quelconque.

Article 5551 : Renoncement entre copropriétaires :

Pour ce qui concerne leurs rapports entre eux, les copropriétaires renoncent formellement à leur droit d'exercer un recours quelconque contre l'un d'eux ou contre la copropriété du chef de la communication de l'incendie d'une partie de l'immeuble à une autre - cette partie fût-elle commune ou privative - ou aux objets se trouvant dans l'immeuble.

Article 5652 : Renoncement des locataires et occupants :

Les copropriétaires s'engagent à faire renoncer par les locataires et occupants à tout recours contre eux-mêmes, les autres copropriétaires, les locataires et occupants de l'immeuble, pour dommages subis par communication de l'incendie dans une partie quelconque de l'immeuble et aux biens s'y trouvant ; ils seront personnellement tenus en cas d'inexécution de cet engagement.

Dans les immeubles affectés pour plus des trois-quarts à la location, les copropriétaires renonceront à tout recours contre les locataires et occupant du chef des articles 1732 et suivants du Code civil.

Article 5753 : Assurance complémentaire :

Il est toujours loisible à un copropriétaire de contracter pour son compte personnel, auprès de la compagnie assurant l'immeuble contre les risques de l'incendie, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter les charges et primes.

Ce complément d'assurance pourra couvrir :

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

- des capitaux supplémentaires : soit que le propriétaire intéressé juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il désire couvrir des améliorations apportées à son bien ;
- des risques différents non couverts par l'assemblée générale, par exemple la perte de loyers, l'assurance bris de glaces pour le complexe commercial.

Dans cette hypothèse, le copropriétaire aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté dans le cadre des obligations imposées par la police.

Article 5854 : Utilisation des indemnités en cas de sinistre :

Le sinistre peut être total ou partiel.

Les critères d'appréciation du degré de destruction sont établis au ~~chapitre du règlement de copropriété~~point III. ci-après traitant de « *La destruction de l'immeuble* ».

Comme prévu à la police incendie « type » 1957, l'indemnité d'assurance sera affectée à la reconstruction de l'immeuble.

~~Dans l'hypothèse d'un sinistre total, l'assemblée générale délibérant à la majorité des trois-quarts des voix, pourra cependant décider de ne pas reconstruire l'immeuble.~~

~~Dans ce seul cas, l'indemnité sera payable en espèces sans obligation de reconstruire. Cette décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise régulièrement dans les conditions ci avant prévues, sera assimilée par l'assureur, au cas de l'impossibilité légale de reconstruire : il paiera la totalité de l'indemnité comme si les bâtiments sinistrés avaient été reconstruits.~~

~~L'indemnité payée par l'assureur est touchée par le gérant sous sa seule quittance, sauf à ce gérant à se conformer pour le placement de cette indemnité aux instructions qui lui seront données par l'assemblée générale des copropriétaires.~~

~~L'affectation de cette indemnité est la suivante :~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a. En cas de) Si le sinistre est partiel, le gérant emploie :

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

b-) Si le sinistre est total,- :

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction est la règle, à moins que l'assemblée générale n'ait décidé, à la majorité des trois quarts des voix, de ne pas reconstruire le bâtiment totale de l'immeuble ou sa démolition.

Dans cette dernière hypothèse, l'indemnité d'assurance est partagée par le gérant entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété.

En cas de reconstruction, l'indemnité d'assurance est affectée à cette fin.

En cas d'insuffisance de l'indemnité à l'acquit des travaux de reconstruction, par suite de destruction partielle ou totale, le supplément est à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Le recouvrement de la quote part de chacun est régi par les règles établies au chapitre relatif à « la destruction de l'immeuble », du règlement de copropriété.

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

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

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.

Article 5955 : Objets mobiliers privatifs :

Chaque occupant de l'immeuble, qu'il soit ou non copropriétaire, doit contracter, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre les risques de l'incendie et les risques d'accessoires, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

Paragraphe 2 :II) Dégâts des eaux :

Article 6056 : Dégâts des eaux :

Une assurance sera souscrite pour couvrir contre les dégâts des eaux de l'immeuble (parties communes et parties privées privatives) et tous les objets mobiliers pouvant s'y trouver appartenant à des copropriétaires.

Cette police sera souscrite au nom des copropriétaires, mais le bénéfice pourra en être étendu aux occupants de l'immeuble moyennant surprime à payer par eux.

Paragraphe 3 :III) Le locataire et le paiement des primes :

Article 6157 : Contribution du locataire au paiement des primes :

En cas de location, seront comprises dans les charges communes d'entretien incombant au locataire, sauf convention contraire entre lui et son bailleur :

- a. la surprime exigée par la compagnie du chef du renon **du** recours contre le locataire (articles 1732 à 1735 du Code civil) ;
- b. la surprime éventuelle exigée par la compagnie du chef de l'assurance du recours des voisins dans le chef des occupants ;
- c. la prime de l'assurance dégâts des eaux (pour les objets lui appartenant ou pour couvrir sa responsabilité).

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Le tout, bien entendu, dans la mesure où ces surprimes et prime concernent les lieux occupés ; la ventilation, si elle n'est pas faite par la compagnie sera effectuée souverainement par la géranceele syndic.

Section III : Assurances responsabilité :

Article 6258 : Etendue :

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Il en sera obligatoirement ainsi :

- a. de la responsabilité du fait du bâtiment (~~article 1386 du Code civil~~) qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives ;
- b. de la responsabilité des appareils de levage, tels qu'ascenseurs, monte-charge, poutrelles servant aux aménagements et déménagements, etc.
- c. de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires ~~sur base de l'article 1384 du Code civil~~ pour le personnel ouvrier ou employé utilisé par la copropriété.

Les polices de « responsabilité » devront contenir la stipulation suivante : *« seront considérés comme « tiers » les copropriétaires, locataires, occupants à titre quelconque, les syndics, gérants et concierges, les membres du personnel soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire ».*

Le propriétaire qui exercerait un commerce ou une profession dont pourraient résulter des risques spéciaux pour l'immeuble ou les propriétés voisines, aura l'obligation d'assurer spécialement ces risques et d'en justifier au gérantsyndic qui aura le droit de donner toutes instructions quant à la couverture de ces risques et de vérifier leur assurance suffisante et le paiement régulier des primes.

Article 6359 : Sinistres - Indemnités :

Les indemnités seront affectées par le gérantsyndic à réparer le dommage subi par la victime.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le gérantsyndic par toutes voies de droit à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

III. La destruction de l'immeuble :

Section I Article 60 : Destruction totale - Destruction partielle :

Article 64 :

La destruction du bâtiment peut être totale ou partielle.

Article 65 :

Le degré de destruction s'apprécie en considération des seules parties communes de l'immeuble.

Article 66 :

La destruction est considérée comme partielle aussi longtemps qu'elle n'a pas atteint les trois-quarts au moins de la valeur de la bâtie, terrain non compris.

Article 67 :

Le degré de destruction, en cas de contestation, est établi par un expert désigné par l'assemblée générale.

Pour apprécier le degré, l'expert procèdera par la comparaison entre la valeur de la partie détruite et celle de l'édifice échappée à la destruction ; sa décision est souveraine, à l'abri de tout recours.

Section II Article 61 : Obligation de reconstruction :

Article 68 :

En principe, il y a obligation pour les copropriétaires de reconstruire l'immeuble, partiellement ou totalement détruit.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Article 69 :

Cette reconstruction s'effectue sur base des plans primitifs, sauf accord unanime des copropriétaires sur des modifications à apporter à ces plans.

Section III-Article 62 : Obligation pour les copropriétaires de participer aux frais de la reconstruction :

Article 70 :

Chacun des copropriétaires doit participer aux frais de la reconstruction dans la proportion de ses droits dans la copropriété. De ces frais est déduite l'indemnité éventuelle à laquelle la copropriété pourrait avoir droit à la suite de la destruction de l'immeuble, en cas d'assurance, notamment.

Article 71 :

Il doit fournir sa quote-part de ces frais dans les conditions prévues au contrat d'entreprise approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires ; tout paiement non effectué au terme prévu sera, de plein droit, productif d'intérêts au taux en usage en matière commerciale.

L'assemblée générale pourra toujours exiger la consignation, dans les conditions qu'elle déterminera, de tout ou partie du prix de l'entreprise, avant l'exécution des travaux.

Article 72 :

Les copropriétaires peuvent contraindre par toutes voies de droit un consort défaillant à payer sa quote-part des frais de reconstruction.

Le copropriétaire en défaut d'acquitter sa quote-part des frais de reconstruction est tenu de céder aux copropriétaires qui lui en feraient la demande, tous ces droits dans l'immeuble, sous réserve de sa quote-part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction dont question ci-avant.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé par un expert désigné par monsieur le Président du tribunal de première instance de la situation du bien, sur requête de la partie la plus diligente.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Section IV Article 63 : Décision de l'assemblée de ne pas reconstruire :

Article 73 :

En cas de destruction totale, l'assemblée générale des copropriétaires peut, à la majorité ~~des trois quarts des voix~~ prévue à l'article 54 ci-avant, décider de ne pas reconstruire le bâtiment.

Article 74 :

Dans ce cas, le régime de la copropriété prend fin : chacun des copropriétaires reprend ses charges privatives ; les choses communes sont licitées dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.

Article 75 :

Le produit de cette licitation et l'indemnité éventuelle que la copropriété aurait touchée du chef de la destruction, sont partagés entre les indivisaires, dans la proportion de leurs droits respectifs dans la copropriété des parties communes générales.

B. Recettes :

Article 76 :

~~Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes spéciales ou générales, elles seraient acquises à chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans les choses communes spéciales aux appartements ou dans les choses communes générales au complexe, fixée à l'article 8 B. et A. du présent statut.~~

Article 77 :

~~Les répartitions des charges et recettes telles qu'elles sont établies dans les articles 34 à 42 ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime des copropriétaires.~~

Section V : Destination des locaux :

Article 78 :

~~Actuellement, l'ensemble des locaux constituant le complexe commercial prédecerit (sous-sol, rez de chaussée et premier étage à front du boulevard de la Sauvenière et rez de chaussée à front de la rue Basse Sauvenière) sont conçus comme un seul bien privatif à usage~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

~~principalement commercial ; cependant, comme il est dit au paragraphe VI de l'acte de base, ce complexe pourra être divisé dans l'avenir et d'autres affectations, entrant dans le cadre du présent article, pourront lui être données.~~

~~En général, tout le complexe, y compris les appartements du deuxième étage et suivants, est affecté à usage d' « habitation », commercial ou professionnel.~~

~~Il ne pourra jamais être toléré dans la résidence :~~

- ~~1. aucun cabinet de consultations de spécialistes de maladies vénériennes ou contagieuses ;~~
- ~~2. aucun établissement insalubre, dangereux ou incommodé, ou qui pourrait nuire par l'odeur, le bruit ou les émanations, sauf dans la partie actuellement prévue pour le complexe commercial et moyennant autorisation administrative et toutes garanties prises pour éviter tous risques au restant du complexe ;~~
- ~~3. aucun établissement ou activité contraire aux bonnes mœurs ou simplement immoral ;~~
- ~~4. aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;~~
- ~~5. aucun moteur, à l'intérieur des appartements ou bureaux, autres que ceux à usage ménager ;~~
- ~~6. aucune pension de famille, location professionnelle ou de meublé et de débit de boissons quelconques ;~~
- ~~7. aucune réunion publique ou syndicale ;~~
- ~~8. aucun bureau de perception d'impositions ;~~
- ~~9. aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse ;~~
- ~~10. aucun institut de culture physique ou de gymnastique.~~

~~Ces exemples sont donnés à titre indicatif, mais non limitatif.~~

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

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR VI : ACTIONS EN JUSTICE

⋮

Section I : Occupation :

Article 79-64 : Actions en justice :

~~Il est arrêté un règlement d'ordre intérieur applicable au complexe, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants droit ou ayants cause et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.~~

~~Toutes modifications devront être consignées dans le « Livre de gérance » tenu par le gérant.~~

~~En cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif, l'existence du règlement d'ordre intérieur devra être porté à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer, au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé le connaître par le seul fait de son occupation.~~

~~Un exemplaire du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur sera toujours à la disposition de tout intéressé chez le gérant. Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à l'avenir à ces règlements.~~

Article 80 :

~~Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter celui ci, bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique du « bon père de famille ».~~

~~Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la résidence ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.~~

~~Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et, notamment, les appareils de radio et de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de la résidence, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

~~S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.~~

Article 81 : Baux :

~~Les baux consentis par les propriétaires devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail, aux torts du titulaire, et à l'expulsion immédiate de celui ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification, par lettre recommandée.~~

~~Tous pouvoirs sont ici donnés au conseil de gérance et au gérant, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont s'agit, stipule, en outre, qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation, ou à son exécution, sera tranché, en dernier ressort, par un arbitre nommé par le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de Liège.~~

~~Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction ci dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.~~

~~Les dispositions du présent article, concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble, s'appliquent à toutes les parties de celui ci.~~

Article 82 :

~~Les propriétaires ou leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police, de voirie ou des règlements communaux.~~

Section II : Aspect :

Article 83 :

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

~~Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres de la façade à front du boulevard de la Sauvenière, de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs, de placer aux fenêtres et à tous endroits visibles des garde manger, du linge et autres objets.~~

~~Aucun autre emblème que les drapeaux Belge et Liégeois ne peuvent être arborés, sans autorisation spéciale du conseil de gérance.~~

~~Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location d'appartements ou bureaux est autorisé.~~

Article 84 :

~~Tout occupant à titre commercial ou professionnel pourra apposer une enseigne ou plaque professionnelle à la façade principale de son bien privatif. Quant à l'occupant du complexe commercial actuellement prévu, il lui sera loisible d'étendre sa publicité sur les façades de ses biens privatifs vers le boulevard de la Sauvenière.~~

~~Cependant, le gérant devra être consulté préalablement au placement de toute publicité et il devra marquer son accord et autorisation par écrit sur les modalités de celle ci. Il aura notamment le droit de limiter la surface des biens privatifs réservée à la publicité, d'indiquer les modes de publicité à adopter ou d'en proscrire certains, de fixer les endroits où cette publicité pourra être faite, etc. L'avis ainsi donné par le gérant devra toujours être motivé par son souci de veiller au standing de l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur et à sa bonne tenue.~~

~~Des porte noms ou porte firmes seront éventuellement placés à l'entrée de chaque bien privatif.~~

~~Aucune publicité quelconque ne pourra jamais être faite sur les toitures de l'immeuble, même sur celles qui sont propriété privative.~~

Section III : Entretien :

Article 85 :

~~Les travaux de peinture aux façades tant au boulevard que postérieure, y compris les châssis, garde corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

~~l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe, et sous la surveillance du gérant.~~

~~Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que le groupe conserve son aspect de soin et de bon entretien.~~

Article 86 :

~~Tout occupant de la résidence utilisant une cheminée devra en aviser le gérant.~~

Section IV : Ordre intérieur :

Article 87 :

~~Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, le porche d'accès de la « RESIDENCE DES BEGARDS », les accès et dégagements en sous-sols, devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos y est interdit.~~

~~Les vélos ainsi que les voitures d'enfants devront être remisés dans le local éventuellement réservé à cette fin.~~

~~On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves privatives.~~

~~Le bois et le charbon doivent être remontés avant dix heures du matin, s'il n'existe pas de monte charge dans l'immeuble.~~

~~Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.~~

Article 88 :

~~Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et oiseaux domestiques et pour autant que ces animaux ne troublient pas le repos ou la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale, est tenu d'en aviser ses voisins immédiats et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage d'escalier, lors des départs.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes.

La circulation sur les toitures de l'immeuble à front du boulevard de la Sauvenière est interdite, sauf en cas de déménagement.

Il est interdit d'utiliser dans la résidence des bonbonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres qu'en métal non rigide.

Article 89 : Usage des appareils communs :

L'usage des appareils communs de chauffage (appartements), l'emploi de l'ascenseur et du téléphone ainsi que de tous les appareils à l'usage commun des copropriétaires, si ces appareils existent, seront réglementés par l'assemblée générale.

Il est interdit d'utiliser l'ascenseur pour le déménagement.

Section V : Gérant :

Article 90 :

Le gérant est chargé de la surveillance générale du complexe.

Le gérant peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné au conseil de gérance. L'assemblée générale du complexe peut mettre fin à son mandat, pour faute ou négligence lui signalée par le conseil de gérance.

Si le gérant est un des copropriétaires et n'est pas appointé, il peut s'adjointre un secrétaire pour la tenue de ses écritures, aux frais de la communauté.

En principe, le mandat du gérant est salarié ; le montant des appointements est fixé par l'assemblée générale du complexe et à charge de chaque propriétaire privatif du complexe, proportionnellement à sa part dans celui ci, fixée à l'article 8 A. ci avant.

Article 91 : Attributions :

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

~~Le gérant a dans ses attributions :~~

- ~~a. L'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage, préposées à l'entretien des parties communes et la surveillance de leur travail.~~
- ~~b. L'exécution de tous travaux d'entretien ou autres, dans les conditions prévues au présent règlement ; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire.~~
- ~~c. Les recettes provenant des choses communes.~~
- ~~d. Le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs et notamment : la commande régulière du combustible et l'entretien constant des installations de l'ascenseur et du chauffage central se rattachant aux appartements d'habitation ; l'exécution, sans retard des travaux décidés par le conseil de gérance ou par l'assemblée générale des copropriétaires.~~
- ~~e. La tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire.~~
- ~~f. La répartition entre les copropriétaires des dépenses communes spéciales aux appartements d'habitation ou générales à tout le complexe ; la gestion de la caisse commune de la résidence ainsi que du fonds de réserve dont il sera question ci-après.~~
- ~~g. L'instruction des contestations relatives aux parties communes spéciales aux appartements ou générales au complexe vis à vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs ; en cas d'urgence, ces mesures sont prises, soit par le gérant, soit par le conseil de gérance, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.~~
- ~~h. Il répond seul aux demandes au possesseur qui peuvent être faites contre l'immeuble envisagé dans son ensemble et à toutes poursuites qui peuvent être exercées contre celui-ci ou la collectivité de tous les propriétaires. Il comparait en justice et fait valoir ses moyens de défense après s'être muni d'une autorisation spéciale de l'assemblée générale.~~

~~Pour les actions pétitoires la mise en cause de tous les propriétaires intéressés se fera d'après le droit commun.~~

~~En général, il assure la gestion de tout le complexe.~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Article 92 :

~~Le gérant présente ses comptes mensuellement à chaque propriétaire et usager du complexe qui lui remboursera sa part de dépense ; il tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe.~~

~~Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale du complexe.~~

Article 93 : Caisse commune – Fonds de réserve :

A. Caisse commune :

~~La caisse est alimentée par les paiements des copropriétaires. Ces derniers reçoivent un relevé mensuel établi sur formulaire spécial. Si les paiements se font dans la huitaine de la réception du relevé, il est possible qu'il ne soit pas nécessaire de demander aux copropriétaires de provision.~~

~~L'assemblée détermine le montant de ces provisions, au prorata des parts indivises dans les parties communes. Ces provisions resteront toujours en compte « Gérance de la « **RESIDENCE DES BEGARDS** » » et chaque propriétaire soldera son compte des dépenses lui présenté, même si ce compte est apparemment inexact, la rectification se fera immédiatement après vérification.~~

~~Le gérant ouvrira un compte chèques postaux ou un compte en banque sous son nom et avec la mention « Gérance de la « **RESIDENCE DES BEGARDS** » ».~~

B. Fonds de réserve :

~~En outre, moyennant accord du conseil de gérance, le gérant peut constituer un « Fonds de Réserve » qui sera alimenté par des cotisations mensuelles payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par le conseil de gérance et la hauteur maximum du fonds de réserve sera déterminée par l'assemblée générale à la majorité simple.~~

~~Ce fonds reste acquis à la communauté, même en cas de revente d'un appartement. Il ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est à dire au paiement des travaux incomptant toujours à un propriétaire (et non un locataire) ; exemples peintures extérieures, réparations à la toiture couvrant les appartements, etc.~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

C. Non paiement des relevés :

~~Un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception.~~

~~A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard, au profit du fonds commun, sans préjudice de l'exigibilité du principal ; chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier. Dans le cas où le gérant fait les avances de fonds (c'est à dire quand il n'y a pas de provisions versées), les majorations pour retard sont acquises au gérant.~~

~~En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse, durant trente jours, le gérant pourra bloquer les vannes de distribution d'eau, du gaz et d'électricité du défaillant. Il scellera ces vannes de son sceau et, si le propriétaire défaillant brise ces sceaux, il sera passible d'une amende de mille francs par scellé brisé, à verser au fonds commun ou à chaque propriétaire, sans préjudice des poursuites judiciaires.~~

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

~~Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, et ce, après trente jours de carence. Si l'appartement du défaillant est loué, le gérant sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.~~

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS GENERALES :

Article 94 : Désaccord – Arbitrage :

- ~~1. En cas de désaccord entre plusieurs copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, au sujet de l'interprétation du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires.~~
- ~~2. Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'assemblée, il sera soumis à un arbitre que désignera le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de Liège ou le notaire détenteur de la minute du présent règlement général de copropriété.~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

3. Cet arbitre agira en amiable compositeur, dispensé des règles et délais de la procédure. Ses décisions seront souveraines.

Article 95 :

Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre le propriétaire privatif, les architectes du complexe et le constructeur de celui-ci.

Article 96 :

Le présent règlement général de copropriété (Statut réel et règlement d'ordre intérieur) restera annexé à l'acte de base de la « **RESIDENCE DES BEGARDS** » et sera transcrit avec lui.

Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui possèderont un droit de quelque nature qu'il soit dans le complexe.

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété ou de jouissance affectant tout ou partie du complexe.

Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des règlements par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous les héritiers et successeurs à tous titres quelconques, indivisiblement tenus.

Article 97 :

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

A défaut de cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue dans le complexe.

Article 98 : Déclarations :

Les copropriétaires sont censés parfaitement connaître :

a. les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, loi à laquelle ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent acte de base ;

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

b. les droits et les obligations résultant des conventions faites par le présent acte de base et qui sont la contrepartie des avantages et des inconvénients résultant de la copropriété.

~~Liège, le trente mars mil neuf cent soixante deux.~~

~~Suivent les signatures.~~

Résidence des BEGARDS :

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

~~Pour améliorer la qualité de vie de chacun, la vie en communauté exige de chaque occupant le respect des règles de savoir vivre suivantes :~~

1. Bruits :

~~— Veiller à la tranquillité de ses voisins : réduire les nuisances sonores diverses autant de jour que de nuit (éviter de claquer les portes, restreindre la puissance sonore de la télévision et de la radio, réduire les émissions sonores diverses, etc.).~~

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

— Les travaux et activités bruyantes sont interdits le dimanche et chaque jour entre 22h00 et 07h00.

2. Parties communes :

— Il est interdit de laisser en dépôt dans les parties communes tout objet quelconque tel que vélos, poussettes, caddies, colis divers, sacs poubelles, etc.

— Veiller à respecter les accès communs (portes des halls, caves, ascenseur).

— Il est interdit de laisser les enfants jouer dans les parties communes de l'immeuble, quelles qu'elles soient.

— Il est interdit de jeter des lingettes dans le W.C. afin d'éviter le bouchage de la canalisation vers l'égout.

3. Animaux :

— Les propriétaires d'animaux sont responsables des dégâts, nuisances et désagréments qu'ils pourraient causer.

— Les chiens doivent être tenus en laisse dans les parties communes.

4. Emploi des ascenseurs :

— Il est interdit d'utiliser l'ascenseur pour les déménagements/emménagements de meubles/objets lourds qui devront s'effectuer via un élévateur extérieur. Il convient en outre de s'assurer de la bonne protection de l'ascenseur/de la cage d'escalier/du hall d'entrée pour la manutention de mobilier plus léger, d'outils ou de matériaux divers. Il y a également lieu de prendre la précaution d'enlever les paillassons pour éviter leur dégradation et de les replacer ensuite.

— Tout transport d'objet salissant ou susceptible d'endommager la cabine est interdit.

— L'occupant qui constate un disfonctionnement de l'ascenseur est tenu d'en aviser d'urgence un membre du Conseil de Copropriété ou le syndic.

— Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans la cabine et doit être strictement respecté.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

— Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation doit se faire en un minimum de temps.

— L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.

5. Sécurité :

— Il est interdit de donner accès ou de déclencher l'ouvre porte de l'immeuble aux personnes inconnues ou non formellement identifiées. Il convient de laisser les portes d'entrée fermées.

— Aucun occupant n'est autorisé à entreposer des matières inflammables, ni dans son appartement, ni dans sa cave.

— Chaque résident à l'obligation de transmettre au syndic les coordonnées d'une personne proche pouvant donner accès au bien qu'il occupe en cas d'urgence et durant son absence. En cas de non respect de cette consigne et en cas de nécessité absolue, le syndic pourra faire appel à un serrurier et à la police pour pénétrer dans le bien (tous les frais découlant de cette procédure seront à charge de l'occupant).

6. Plaquettes signalétiques :

— En cas de changement d'occupant, des plaquettes signalétiques conformes doivent être apposées au niveau des boîtes aux lettres, des parlophones ainsi que sur la porte d'entrée de chaque logement (obligation de police). Les nominettes sont à commander auprès du syndic.

— Le nouveau résident ou son propriétaire doit commander les nouvelles nominettes endéans le mois de son emménagement. A défaut, le syndic pourra les commander à leur charge (coût de la prestation de 25,00 € + les frais d'achat de placement des plaquettes).

7. Terrasses - Balcons - Fenêtres - Conduites :

— Il est interdit d'utiliser les descentes des terrasses pour évacuer des eaux usées autres que celles nécessaires à leur entretien.

— Les occupants ne pourront apposer aux fenêtres de la façade ni aux balcons de stores extérieurs, enseignes publicitaires (exceptés les affiches ayant pour objet la vente ou la location d'un appartement), réclames, linge, sacs poubelles, brosses, antennes paraboliques et tout objet pouvant nuire à l'harmonie générale de la résidence.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Il est interdit de battre des tapis, secouer des nappes ou autres ainsi que de jeter des détritus par les fenêtres/balcons.

Les sterfputs des terrasses devront toujours être dégagés de façon à permettre l'évacuation normale des eaux.

Hormis pour effectuer leur entretien, l'accès aux toitures est strictement interdit.

8. Emménagements/déménagements :

Le syndic doit être informé de tout départ définitif de la résidence et doit être informé des nouvelles coordonnées.

Les propriétaires bailleurs sont tenus de communiquer les coordonnées de leurs locataires au syndic.

Tout nouvel entrant est redevable d'un montant forfaitaire d'emménagement de 25,00 €

9. Assurance :

Tout occupant est prié de couvrir le contenu (meubles, biens privés) de son appartement par une assurance privée. Le contenu (immobilier) sera couvert par l'assurance globale de la copropriété. Attention, les locataires doivent également se couvrir en risques locatifs de façon à pouvoir répondre à un recours éventuel de la compagnie assurance l'immeuble.

Toute personne possédant une machine automatique (lave linge, lave vaisselle, etc.) est invitée à prendre une police d'assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers en cas d'incendie ou d'écoulement d'eau.

10. Saes poubelles :

Lors de la sortie des poubelles, il y a lieu de veiller à ce qu'elles ne coulent pas. En cas de souillures des communs, les résidents concernés sont priés de procéder à leur nettoyage.

Le présent règlement ne déroge en aucun cas à d'éventuelles directives ou normes communales.

Un peu de bonne volonté de la part de chacun, permet de vivre paisiblement en communauté.

A tous, merci d'avance.

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

Le syndic

a) Par l'association des copropriétaires :

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

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

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

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

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

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

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

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

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

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

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DES BEGARDS

c) Par un occupant :

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

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

CHAPITRE VII : 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 VIII : 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.