



Le 03/05/2024

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE BAUDOUIN »

Située à 4000 Liège, avenue Emile-Digneffe 60

Numéro d'entreprise : 0820.687.207

# LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

## ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

### DE LA « RESIDENCE BAUDOUIN »

## ACTE DE BASE

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTE JUIN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE, DU DIX-HUIT JUIN DEUX MIL DIX-HUIT ET DU QUATRE 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 6 janvier 1956 de Maître Pierre-Auguste AERTS, notaire à Liège, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le dix-huit janvier suivant, volume 587 numéro 19, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « BAUDOUIN » ;

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

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

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

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

# LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

**Qu'il est précisé à l'acte du 6 janvier 1956 dont question ci-avant :**

## **A COMPARU**

Monsieur Henri Théophile HALLEUX, dit Théo, entrepreneur, né à Liège, le dix-sept juillet mil huit cent quatre-vingt-six, demeurant à Liège, boulevard Emile de Laveleye n° 63.

Lequel, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

Qu'il est propriétaire du terrain ci-après décrit :

### **Ville de Liège :**

Terrain à bâtir sis avenue Emile Digneffe, n° 62 et 60, où il a une façade d'environ dix-huit mètres, d'une superficie totale approximative de cent nonante-neuf mètres carrés, cadastré section C, n° 100 o 4 et 100 p 4.

### **Origine de propriété :**

Le terrain susdésigné appartient au comparant, savoir : la parcelle cadastrée section C n° 100 o 4 pour l'avoir acquise de sa sœur, Céline Halleux, sans profession domiciliée à Liège, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé le huit août mil neuf cent cinquante-cinq, par le notaire soussigné et transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-trois août de la même année, volume 550 numéro 7.

Mademoiselle Céline Halleux en était propriétaire pour lui avoir été attribuée aux termes d'un acte de partage intervenu entre elle et ses deux frères Monsieur Edmond Halleux, entrepreneur à Liège, et Monsieur Henri Théophile Halleux, comparant, et avenu devant maître Dieudonné, notaire à Liège, le quatre septembre mil neuf cent onze, transcrit au bureau des hypothèques à Liège, le treize septembre même année, volume 5277, numéro 28.

Monsieur Halleux, comparant est propriétaire de la parcelle cadastrée n° 100 p 4, pour lui avoir été attribué aux termes de l'acte de partage susdit, avenu devant Me Dieudonné le quatre septembre mil neuf cent onze.

# LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

## **STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : NOTIONS GENERALES :**

### **1. Statuts :**

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

Ils ne peuvent être modifiés que par décision de l'assemblée générale aux conditions fixées ci-après, suivie d'un acte notarié transcrit.

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

#### **a) Acte de base :**

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

#### **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.

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

Le règlement d'ordre intérieur concerne, quant à lui, les règles de fonctionnement de la copropriété, la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie commune.

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

# LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

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

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

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

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

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

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

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

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

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

**I.** Sur ce terrain, le comparant va faire ériger un immeuble de six étages à appartements multiples qui comprendra six appartements à raison d'un appartement par étage.

**II.** Désirant vendre, céder ou donner certains appartements de cet immeuble, le comparant faisant usage de la faculté prévue par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil, a établi un règlement de copropriété dans le but de déterminer les droits de propriété privative et de

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

copropriété, et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

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

Elles sont en principe immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi ; elles seront opposables à tous par la transcription hypothécaire du présent acte.

**III.** Le comparant déclare que les six appartements qui seront construits seront tous du même type et comprendront chacun :

a. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une salle de bain, un salon, un vestiaire, une salle à manger, un W.C., une cuisine, cinq chambres à coucher dont une chambre de bonne et une cave au sous-sol.

b. en copropriété et indivision forcée :

1° Un droit de garage pour voiture d'un gabarit d'un mètre septante centimètres en largeur, 2° un/sixième des parties communes parmi lesquelles le terrain.

L'immeuble sera construit sur ossature complète en béton armé, y compris les hourdis qui seront pourvus d'isolants acoustiques.

La façade sera revêtue de stucage imitant la pierre.

Les matériaux et procédés d'exécution seront conformes au cahier des charges type de l'association des architectes de Liège, dernière édition.

Le comparant déclare que ne sont pas destinés à être vendus, donnés ou cédés les deux appartements qui seront construits aux premier et deuxième étages de l'immeuble ainsi que les deux/sixièmes des parties communes y afférents.

**IV. Modification aux parties privatives :**

Les parties communes sont divisées en quotes-parts attribuées aux appartements dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives, par améliorations, transformations, aménagements et enrichissements apportés à l'une ou l'autre partie de l'immeuble, soit en raison de toutes autres circonstances.

Il est formellement stipulé que les 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 prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1<sup>er</sup>, alinéa du Code civil, sauf applications des exceptions légales prévues à l'article 3.88 § 3 alinéas 2 et 3 du Code civil :

*« Toutefois, 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.*

*S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité ».*

### **V. Détermination des parties communes :**

Les parties communes de l'immeuble comportent notamment le terrain, les murs et grilles de clôtures et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), balustrades, appuis de balcons et fenêtres, persiennes et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, tout-à-l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduits se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux ; les entrées avec leur porte, les halls d'entrée, les escaliers, les cages des escaliers, les descentes des caves, les paliers, couloirs et corridors de caves, les ascenseurs complets et leur machinerie, la loge et les locaux affectés au concierge, les locaux du chauffage central et les chaudières, accessoires et tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries dans l'appartement affectés à l'usage particulier des appartements sont parties privatives), le toit surmontant l'immeuble avec les descentes.

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

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

### **VI. Détermination des parties privatives :**

Chaque propriété comportera les parties constitutives de l'appartement, à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des murs séparant les appartements des propriétés voisines, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, les installations sanitaires particulières, les portes vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, garages et chambres de réserve et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants, et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

**VII.** Et à l'instant, le comparant nous a déposé pour demeurer annexés aux présentes :

- a. Le règlement de copropriété, dont il s'agit ci-dessus.
- b. Les plans du sous-sol et du rez-de-chaussée, d'un appartement et toiture, de la façade principale et de la façade postérieure.

Tous ces documents forment ensemble avec l'acte de base les statuts de l'immeuble.

Monsieur le Conservateur des hypothèques (actuellement dénommé Administration générale de la documentation patrimoniale ou du bureau de sécurité juridique compétent) est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

Nous, notaire certifions que l'état-civil de Monsieur Halleux, indiqué ci-avant est conforme aux indications des documents prescrits.



# LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

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

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

#### **Article 1 : Division de l'immeuble :**

L'immeuble comporte :

**a) Des parties communes :** dont la propriété appartiendra en indivision à tous les acquéreurs, chacun pour une fraction.

**b) Des parties privatives :** dont chaque acquéreur aura la propriété privative.

Les parties privatives sont dénommées « Appartements ».

#### **Article 2 : Destination des lots :**

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce.

Les lots pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne seront admis à exercer leur profession dans l'immeuble que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

#### **Article 3 : Emplacements pour garages :**

Les emplacements pour garages ne pourront pas recevoir d'autres destinations que celles des garages à usage de voitures particulières, motocyclettes, bicyclettes et voitures d'enfants.

#### **Article 4 : Situation juridique des parties communes :**

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un appartement grèvent de plein droit la fraction des parties communes qui en dépend.

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

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

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

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

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

Il peut disposer pleinement de son appartement privatif, pour le vendre, le céder, l'hypothéquer, sans autre formalité que celles normalement prévues pour ces opérations.

Il peut user de son appartement suivant la plus large conception du mot en se conformant aux règles de police pour tout ce qui est de la vie urbaine.

Pour tout ce qui n'est pas prévu par la loi et les règlements de police, les copropriétaires suivront les règles énoncées dans les articles suivants.

### **Article 6 : Réunion et division des parties privatives :**

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

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotes-parts de copropriété générale et spéciale affectées aux lots modifiés sera effectué sur rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### **Article 7 : Modifications aux parties communes :**

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

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

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 8 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :**

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

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

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

# LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

## **Article 9 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :**

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

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, des fenêtres, des balcons et balconnets et de toutes les parties visibles de la rue et des cours et cela même en ce qui concerne la peinture.

## **CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :**

### **Article 10 : Association des copropriétaires :**

#### **1- Dénomination - Siège :**

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE A LIEGE AVENUE EMILE DIGNEFFE 60** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, avenue Emile-Digneffe 60. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0820.687.207.

#### **2- Personnalité juridique - Composition :**

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 3.84 et suivants s'appliquent à ces associations partielles.

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

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

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

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

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

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 21 du présent règlement.

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

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

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques

des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

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

#### 4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

#### 5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

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

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

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

# LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

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

## **CHAPITRE III : REPARATIONS ET TRAVAUX :**

### **Article 11 : Genre de réparations et travaux :**

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

### **Article 12 : 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.



## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

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 13 : Autres réparations ou travaux :**

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

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

### **Article 14 : Servitudes relatives aux travaux :**

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et caves, pour toutes réparations et nettoyage des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic et du concierge, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

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

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

### **Principe :**

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

### **Article 15 : Contribution et détermination des charges communes :**

Toutes les charges d'entretien et de réparations des parties communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau pour les parties communes et pour la concierge (indépendamment de la consommation pour son usage personnel), l'entretien des locaux du concierge, le salaire du concierge et de ses aides, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais des boîtes à ordures de l'immeuble et des divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, le salaire du secrétaire-comptable, les frais de bureau, etc., les frais d'éclairage des parties communes, la consommation de courant de l'ascenseur et du ventilateur de chaufferie, les frais d'entretien, et de réparation de l'ascenseur.

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

Le chauffage fonctionnera entre les dates fixées par l'assemblée des copropriétaires.

La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central et de la distribution d'eau chaude est obligatoire pour tous les propriétaires de locaux munis de dispositifs de chauffage, tels que ces dispositifs existent au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qu'ils existeront ultérieurement suivant les décisions prises par l'assemblée générale.

Les propriétaires ou occupants, qu'ils utilisent le chauffage central ou qu'ils ne l'utilisent pas, seront tenus d'intervenir dans les dépenses de chauffe, à concurrence de vingt pour cent à titre de charges communes, répartissables comme les charges communes.

C'est là l'intervention minimum.

L'excédent de la dépense après la répartition de ce minimum sera réparti entre les copropriétaires suivant surface indivisible.

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

L'eau chaude sera comptée aux propriétaires suivant les indications des compteurs d'eau chaude qui seront installés et au prix qui sera fixé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix, ces comptes seront soldés trimestriellement en même temps que les dépenses communes.

### **Article 17 : Répartition des frais de consommation d'eau froide :**

Les consommations d'eau froide imputées aux appartements seront égales aux consommations d'eau chaude (PV 25 avril 2016).

### **Article 18 : 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 19 : Impôts :**

Les impôts seront divisés et appliqués à chaque propriétaire séparément.

A cet effet, le syndic se rendra aux différentes administrations et notamment au receveur des contributions afin de faire une seule déclaration et éviter des taxations inutiles.

### **Article 20 : Cession d'un lot :**

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

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature du

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

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

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

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

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

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

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

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

### b) Obligations du notaire :

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

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

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

### c) Obligation à la dette :

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

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

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

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

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

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

### d) Décomptes :

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

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

### e) Arriérés de charges :

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

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

de l'acte authentique.

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

### **Article 21 : 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 paiements mensuels 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 « gestion de la résidence » et chaque propriétaire soldera son compte des dépenses lui présentées, même si ce compte est apparemment inexact ; la rectification pouvant se faire immédiatement après vérification.

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

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

### **Article 22 : Paiement des charges :**

A défaut de paiement, le syndic doit faire un appel avec un délai de trois jours.

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

Le propriétaire défaillant pourra être assigné aux poursuites et diligences du syndic, au nom de tous les copropriétaires. Le syndic a, à cet effet, un pouvoir contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale. Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

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.

Le syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

En cas de cession de l'appartement, par suite de succession, vente forcée ou volontaire, la provision versée pour les frais communs reste attachée à l'appartement comme un accessoire indivis, sur laquelle la participation aux dépenses communes ne peut jamais être imputée.

Ces dépenses sont chiffrées par les soins du syndic, au jour de la réalisation de la vente.

### **Article 23 : Clause de solidarité entre indivisaires :**

Les indivisaires de droit de propriété, les titulaires de droit réel de propriété démembrée, et les indivisaires de droits réels de propriété démembrée, sont tenus solidairement et indivisiblement des sommes réclamées à chacun d'eux pour le même bien.

### **Article 24 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :**

Les comptes des charges communes sont établis trimestriellement par le syndic et approuvés par l'assemblée générale.



# LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

Les comptes étant distribués, les propriétaires doivent les apurer dans la huitaine.

Le syndic tient les documents comptables.

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

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

## **CHAPITRE V : ASSURANCES - RECONSTRUCTION :**

### **Article 25 : Assurance commune :**

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

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun, dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter le cas échéant leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

### **Article 26 : Exemple :**

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

### **Article 27 : Surprime :**

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

### **Article 28 : Encaissement des indemnités :**

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

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice. Leur intervention devra donc être demandée.

### **Article 29 : Utilisation des indemnités :**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstitution une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

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

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

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

L'indemnité d'assurances ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs.

### **Article 30 : Assurances complémentaires :**

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

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

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

### **Article 31 : Assurance contre les accidents :**

1) Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

2) Une assurance sera contractée de la même façon pour les accidents pouvant survenir aux tiers du fait de l'immeuble, son importance sera fixée par l'assemblée.

3) Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant survenir à la concierge du fait de son travail.

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

#### **Article 32 : Actions en justice :**

##### **a) Par l'association des copropriétaires :**

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

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

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

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

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

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

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

### b) Par un copropriétaire :

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

Tout copropriétaire peut 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.

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

Sauf dans le cas visé 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.

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

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

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

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

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

### c) Par un occupant :

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

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

## **CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES :**

### **Article 33 : Force obligatoire :**

Le présent règlement de copropriété est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs, ainsi que tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans la résidence.

## LES STATUTS DE L'ACP BAUDOUIN

---

Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance dudit règlement par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter, et à les faire respecter en leurs forme et teneur, par tous les héritiers et successeurs à tout titre quelconque indivisiblement entre eux.

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

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

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

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

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

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

### **CHAPITRE X : OPPOSABILITE :**

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.