



Le 21/07/2022

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA RESIDENCE « LUTECE »

Située à 4020 Liège, quai Marcellis, 27

N° d'entreprise : 0826.202.844

# LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

## ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

### DE LA « RESIDENCE LUTECE »

## ACTE DE BASE

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTE JUIN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE, DU DIX-HUIT JUIN DEUX MIL DIX-HUIT ET DU VINGT FEVRIER DEUX MIL VINGT, FORMANT LES ARTICLES 3.78 à 3.100 DU CODE CIVIL.

### EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 6 mai 2010 de Maître **Benoît COLMANT**, Notaire résidant à Grez-Doiceau, transcrit au 1er bureau des hypothèques de Liège sous référence 35-T-27-05-2010-04256, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **LUTECE** » ;

Vu l'acte de base modificatif du 15 octobre 2010 de Maître **Benoît COLMANT**, Notaire résidant à Grez-Doiceau, enregistré à \*, le \*, \* rôle (s), \* renvoi (s),

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

# LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

## **Qu'il est précisé à l'acte du 6 mai 2010 :**

### **A COMPARU**

La Société Anonyme « 2 I IMMO INVEST » ou en abrégé « 2 I », ayant son siège à 1380 Lasne, Bois-Héros 15, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0806.247.172 et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE806.247.172.

Constituée par acte reçu le 4 septembre 2008 par le notaire Juan Murlon Beernaert, publié aux annexes du Moniteur belge sous date et numéro 2008-09-17/0149290.

Dont les statuts n'ont pas été modifiés.

Représentée conformément à l'article 15 des statuts par son administrateur délégué, la Société Privée à Responsabilité Limitée « PRO SPIRIT » ayant son siège à 1380 Lasne Bois Héros, 15 et inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0179.409.236 pour qui agit son représentant permanent, monsieur GRYSELEN Philippe domicilié à 1380 Lasne, Bois Héros, 15. Appelés à ces fonctions par décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration tenus au terme dans l'acte constitutif.

## **Exposé préliminaire :**

1. Le comparant nous a préalablement exposé ce qui suit :

1) Il est propriétaire du bien suivant :

### **Ville de Liège - 17ème division :**

Une maison d'habitation avec cour, sur et avec terrain sise quai Marcellis, 27, cadastrée selon titre et actuellement section C, numéro 19 N 6, pour 188 mètres carrés.

### **Origine de propriété :**

A l'origine, le bien appartenait à « LA BELGIQUE INDUSTRIELLE CAISSE D'ASSURANCES CONTRE LES ACCIDENTS DU TRAVAIL ».

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

Lors d'un procès-verbal constatant la fusion par absorption d'« AXA CAISSE COMMUNE » précédemment dénommé « LA BELGIQUE INDUSTRIELLE CAISSE COMMUNE », dressé par maître Emile LABE, Notaire à Liège, le 17 juillet 1992, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le 1<sup>er</sup> septembre suivant, volume 5324, numéro 1, le bien a été apporté à la Société Anonyme « AXA INDUSTRY ».

Suite au procès-verbal contenant la fusion par absorption d'« AXA INDUSTRY », dressé par maître Erwin VAN LAETHEM, notaire à Ixelles, le 29 octobre 1992, transcrit le dix-huit novembre suivant, volume 5347, numéro 11, le bien dont question a été apporté à la Société Anonyme « AXA BELGIUM ».

La Société Anonyme « AXA BELGIUM » a été absorbée par la Société Anonyme « ROYAL BELGE » 1994 aux termes d'un procès-verbal dressé par maître Erwin VAN LAETHEM, notaire à Ixelles et maître Jean-François POELMAN, notaire à Schaerbeek en date du 28 mai 1999, transcrit le dix-huit février suivant, volume 6625, numéro 11.

Par acte reçu par maître Jean-François POELMAN, notaire à Schaerbeek et maître Erwin VAN LAETHEM, notaire à Ixelles, le 1<sup>er</sup> février 2002, la société « AXA ROYAL BELGE » a changé à nouveau de dénomination en la dénomination « AXA BELGIUM ».

Par acte reçu par maître Yves GUILLAUME et maître Michel CAPELLE, notaires à Liège, la société « AXA BELGIUM » a vendu ledit bien à la société « IMMO SINGER » pour 99 pour cent et à monsieur SELINGER Marc pour 1 pour cent.

Aux termes d'un acte reçu par maître Paul KREMERS, notaire à Liège, en date du 12 août 2004, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le dix-sept août suivant, dépôt numéro 6536, la Société Anonyme « IMMO SINGER » et monsieur SELINGER Marc ont vendu le bien à la Société Anonyme « EUROCLAVIS ».

Laquelle l'a vendu par acte reçu le 30 septembre 2008 par le notaire Roland Stiers à Bressoux, transcrit au 1<sup>er</sup> bureau de la conservation des hypothèques de Liège sous référence 35-T-28/10/2008-09949, à la Société Anonyme « 2 I IMMO INVEST ».

2) Un permis d'urbanisme a été octroyé par le collège communal de la ville de Liège en sa séance du 19 novembre 2009 sous la référence numéro 76148-L21373/122722 pour la

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

démolition d'une maison de maître et la construction d'un immeuble mixte composé d'espaces professionnels et d'appartements.

3) Le comparant entend implanter sur le bien prédécrit un projet immobilier consistant notamment en la construction d'un immeuble mixte composé d'espaces professionnels, d'appartements, de caves et d'un emplacement de parking ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par unités juridiquement distinctes.

4) Ce projet sera dénommé « **RESIDENCE LUTECE** ». Le présent acte crée les statuts de l'immeuble et a pour objet d'établir la division et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée le bien sur lequel le comparant érigeria cet immeuble.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété.

### **I. Désignation et division de l'immeuble - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :**

Le comparant déclare vouloir placer cet ensemble immobilier sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », « espace professionnel », « emplacement de parking » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes générales à l'ensemble immobilier qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes), le tout rattaché à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

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

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible : le bien privatif avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes générales.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grièvement de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes générales qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de biens dans cet ensemble immobilier, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 3.93 du Code civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

### **II. Plans - Annexe - Règlement de copropriété :**

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants formant ensemble une seule et même annexe :

- Les différents plans dressés par la Société Civile « Atelier d'Architectes pour la Ville et le Territoire », à savoir : les plans des sous-sols, du rez-de-chaussée, des premier, deuxième et troisième étages, des quatrième au neuvième étages, plan des façades et plan de coupe.
- Une copie du permis d'urbanisme.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « *ne varietur* » par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des

présentes à la conservation des hypothèques compétente (actuellement bureau de sécurité juridique).

### **III. Servitudes :**

#### **A. Généralités :**

La construction de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et, de façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente.

#### **B. Rappel de servitudes :**

Aux termes d'un acte reçu ce jour antérieurement aux présentes par le notaire soussigné, il a été notamment stipulé textuellement ce qui suit : « *A. Dans l'acte reçu le 1er juillet 2008 par le notaire Stéfan Lilien, dont question à l'origine de propriété, il est stipulé ce qui est ci-après textuellement reproduit, étant précisé que le bien « sub 1 » est la parcelle cadastrée 19d6 :*

*« I. Pour les biens sub. 1. situés à Liège, quai Marcellis, 22 :*

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

*Dans l'acte susvanté reçu le vingt-huit mai mil neuf cent nonante-neuf par le notaire Edwin van LAETHEM, d'Ixelles et par le notaire Jean-François POELMAN, à Schaerbeek, il a été notamment stipulé ce qui suit, textuellement reproduit, pour autant que de besoin :*

*A. Il est interdit néanmoins à titre de servitude, l'établissement sur les terrains à vendre ou dans les bâtiments qui y seront construits de tout dépôt ou industrie mentionnée aux tableaux de classement annexés à l'Arrêté Royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois et aux Arrêtés Royaux subséquents sur la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.*

*Toutefois, l'engagement qui précède serait nul et non avenu si la venderesse n'imposait pas la même servitude à tous les terrains proches vendus ou à vendre.*

*Cette servitude s'éteindra en tout cas par la vente ultérieure desdits terrains.*

*Ils devront rembourser à la ville de Liège, dès qu'elle en fera la demande, le coût intégral des trottoirs longeant les terrains vendus et sans l'intervention de la demoiselle BISCHOFFSHEIM, ou d'en rembourser le montant à cette dernière si monsieur BISCHOFFSHEIM en avait fait l'avance.*

*Ils devront clôturer immédiatement les terrains achetés au moyen de murs en briques à établir sur la ligne séparative desdits terrains sans qu'ils puissent se faire rembourser la mitoyenneté des maçonneries qu'ils auront érigées par la venderesse mais bien par les acquéreurs des parcelles joignantes.*

*Par la présente reproduction, la connaissance qu'il a des lieux, l'acquéreur se reconnaît suffisamment informé et savoir que par son acquisition il se trouve subrogé dans tous les droits et obligations des anciens propriétaires et donc, dans ceux qui peuvent encore résulter desdites conditions spéciales, pour autant qu'elles soient toujours d'application ».*

*B. Dans l'acte reçu le 30 septembre 2008 par le notaire Roland Stiers à Bressoux, dont question dans l'origine de propriété du bien appartenant à la société « 2 I », et dans l'acte prérappelé du 1er juillet 2008, il est stipulé ce qui suit :*

*Dans l'acte susvanté reçu le vingt-deux septembre deux mille trois par le notaire Yves Guillaume, de Liège et Michel Capelle de Liège, contenant vente par la société « AXA*



## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

BELGIUM », d'un immeuble situé quai Marcellis 27 (...) il a été notamment stipulé ce qui suit, textuellement reproduit, pour autant que de besoin :

En ce qui concerne l'immeuble décrit sub II, la partie venderesse restant propriétaire de l'immeuble voisin situé quai Marcellis, numéro 28 ainsi que du terrain et des constructions sises à l'arrière de l'immeuble vendu sub II sur la parcelle cadastrée 19/E/3, il est créé diverses servitudes telles qu'elles sont décrites dans la « note de servitudes » reprise au plan dressé par monsieur Lambert Namotte dont question ci-avant, savoir :

### **Mur I-H :**

- Une porte au second sous-sol.
- Une porte au rez-de-chaussée.
- Une porte au 1er étage.
- Une porte au 2ème étage.
- Une porte au 3ème étage.
- Au second sous-sol, des tuyaux de chauffage central traversant le mur I-H.

### **Mur G-F :**

Fenêtre à châssis ouvrant et verre transparent à chacun des 8 niveaux allant du rez au 7ème étage.

### **Mur E-D :**

- Au rez-de-chaussée, une porte à vitrage transparent avec imposte à vitrage transparent.
- Fenêtre à châssis ouvrant et verre transparent à chacun des 7 niveaux allant du 1er au 7ème étage.

### **Mur D-C :**

- Niveau rez-de-chaussée : une porte-fenêtre à châssis ouvrant et verre transparent.
- En cave : mur constitué d'une cloison de gyproc munie d'une porte.

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

### **Mur D-M :**

*Fenêtre à châssis ouvrant et verre transparent situés à moins de 60 cm de la limite à chacun des 6 niveaux allant du 1er au 6ème étage.*

### **Mur L-K :**

*Fenêtres de loggia à châssis fixe et verre transparent.*

### **Mur J-G :**

*-Porte au 1er sous-sol à moins de 60 cm de la limite.*

*-Fenêtre à châssis ouvrant et verre transparent au rez-de-chaussée à moins de 60 cm de la limite.*

### **N :**

*Tuyau de descente qui recueille les eaux de toiture du rez-de-chaussée et les évacue par un tuyau en surplomb de la cour vers le réseau d'égout du 27 via une chambre de visite situé en 0 sous l'escalier.*

### **P E T Q :**

*Tuyau d'aération de la cave située sous la cour.*

*R : appareillage d'air conditionné.*

*En général : alimentations diverses en eau, électricité, téléphonie, alarme, etc., allant d'un bâtiment à l'autre.*

*Sous teinte grise : cave située sous la cour et accessible uniquement par les bâtiments restant propriété du vendeur.*

*La partie venderesse s'engage à réaliser à ses frais, dans les six mois des présentes, les travaux suivants :*

### **Mur I-H :**

*-Supprimer toutes les ouvertures : une porte au rez-de-chaussée ; une porte au premier étage ; une porte au second étage ; une porte au troisième étage.*

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

*-Couper le tuyau de chauffage central au second sous-sol.*

*-Supprimer le tuyau d'eau chaude sanitaire au niveau + 3.*

### **Mur G-F :**

*Placer du verre translucide ou lamelles verticales extérieures orientées vers la rue Léon Fredericq à l'arrière sur deux niveaux (servitude de vue directe).*

### **Mur E-D :**

*Fermer la porte et poser du verre translucide sur trois niveaux.*

### **Mur D-C :**

*Fermer en dur la grande porte-fenêtre à châssis ouvrant.*

### **Point N :**

*Supprimer le tuyau de descente.*

### **Points P et Q :**

*-Supprimer le tuyau d'aération.*

*-Déplacer l'appareil d'air conditionné.*

*La partie venderesse s'engage, en outre, en ce qui concerne le bien ci-avant décrit sub II à refermer, au plus tard dans les six mois des présentes et de manière appropriée, tous les passages (percements et portes) existant actuellement entre ce bien et l'immeuble voisin lui appartenant sis à l'angle du quai Marcellis et de la rue des Fories, de même qu'à séparer les installations techniques de ces deux immeubles ». (...).*

### **II. A) Suppression de servitudes :**

*Ceci exposé, les parties conviennent d'annuler purement et simplement les servitudes prérappelées sub B à l'exception des servitudes de vue suivantes :*

*« **Mur G-F :** fenêtre à châssis ouvrant et verre transparent ou ouvert au vent à chacun des 8 niveaux allant du rez au 7ème étage.*

**Mur D-M :** *fenêtre à châssis ouvrant et verre transparent situé à moins de 60 cm de la limite et chacun des 6 niveaux allant du 1er au 6ème étage ». (...).*

### **II. C) Servitudes de passage :**

*Les parties créent les servitudes suivantes qu'elles acceptent et s'engagent à respecter tant pour elles que pour leurs successeurs et ayants droit à tous titres.*

#### **Passage de véhicules :**

*Une servitude de passage pour piétons et tous véhicules est constituée sur le bien prédécrit appartenant à la Société Anonyme « 2 I » au profit du bien prédécrit appartenant à la Société Anonyme « IMMO MARCELLIS ».*

*La société « 2 I » déclare grever son bien d'une servitude de passage au profit du bien appartenant à la société « Immo Marcellis ». L'assiette de cette servitude aura une largeur de deux mètres nonante-huit centimètres et s'exercera le long du mur A-C à l'emplacement figuré au plan ci-annexé.*

#### **Evacuation en cas d'incendie :**

*Afin de permettre l'évacuation des personnes en cas d'incendie du bâtiment sis au numéro 27, la Société Anonyme « IMMO MARCELLIS » déclare grever son bien au profit du bien appartenant à la société « 2 i », d'une servitude de passage qui s'exercera depuis les points F-E-D où une porte d'accès au bâtiment quai Marcellis 28 devra être placée et prolongée par un couloir d'évacuation permettant une sortie par la rue des Fories. Ces couloirs d'accès devront toujours rester libres de tous encombrants.*

#### **Aménagement et entretien :**

*L'aménagement et l'entretien se feront comme suit : chaque copropriété entretiendra son fonds ».*

### **C. Servitude d'évacuation :**

En outre afin de permettre l'évacuation des personnes en cas d'incendie du bâtiment, la Société Anonyme « 2 I » déclare grever la cour appartenant à l'espace professionnel

dénommé « Bureau 0 » dont question ci-après, d'une servitude de passage au profit des autres biens de la copropriété à travers ce cours jusqu'à la porte d'évacuation E-D.

### **IV. Modifications éventuelles à l'acte de base :**

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit :

1° de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

2° De déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des lots privatifs.

3° De réunir deux ou plusieurs lots privatifs.

4° De clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

Toutefois, ces modifications ne pourront changer ni le montant total des millièmes des parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots, l'accord éventuellement unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir au vendeur.

L'acquéreur pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit et ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet.

5° Apporter toute modification au permis existant.

### **V. Mandat :**

Le comparant est habilité à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il ne doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du Conservateur des hypothèques compétent (actuellement dénommé Administration générale de la documentation patrimoniale).

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes ou lors de la signature pour l'obtention de modification de permis d'urbanisme ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession et prendra fin une fois que la réception provisoire aura eu lieu pour tous les lots privatifs.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, le comparant pourra à tout moment, durant la période de construction apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur des lots.

### **VI. Renonciation à l'accession :**

La construction de l'ensemble immobilier étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'appartements deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque vente emportera ipso facto renonciation par le comparant au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotes-parts du sol et d'autre part renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas à l'appartement acquis par eux, avec les quotes-parts y afférentes dans les parties communes de l'immeuble.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division dudit ensemble en appartements, sa base légale est de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 3.78 à 3.100 du Code civil et des dispositions du présent acte de base.

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

### **1. Généralités :**

Cet ensemble immobilier comprend un ensemble immobilier composé d'espaces professionnels, d'appartements, de caves et d'emplacements de parkings.

### **2. Division des biens :**

#### **2.1 Au sous-sol, on y remarque :**

##### **A. Les parties communes ci-après :**

- Assiette de la servitude de passage pour le bien sis quai Marcellis, 28.
- La zone de manœuvre pour l'emplacement de parking.
- Un hall d'accès aux caves.
- Un local comprenant l'escalier et sa cage menant au rez-de-chaussée.
- Un local comprenant l'ascenseur et sa trémie.
- Un local-compteurs.
- Deux locaux techniques.

##### **B. Les parties privatives ci-après :**

#### **1) 9 caves comprenant chacune :**

##### **- en propriété privative et exclusive :**

La cave proprement dite et sa porte.

##### **- en copropriété et indivision forcée :**

10/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

#### **2) L'emplacement de parking portant le n° 12 et comprenant :**

##### **- en propriété privative et exclusive :**

L'emplacement proprement dit.

- en copropriété et indivision forcée :

36/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

## **2.2 Au rez-de-chaussée, on y remarque :**

### **A. Les parties communes ci-après :**

-Un hall d'entrée, prolongé par un hall permettant l'accès aux locaux ci-après décrits et au bureau du rez-de-chaussée.

-Un local comprenant l'escalier et sa cage menant au sous-sol.

-Un local comprenant l'escalier et sa cage menant aux étages.

-Un local comprenant l'ascenseur et sa trémie.

-La rampe d'accès vers le sous-sol (assiette de servitude).

### **B. Les parties privatives ci-après :**

#### **Un espace professionnel dénommé « bureau 0 » comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Le local bureau, un espace cuisine, un water-closet, une cour située à l'arrière et grevée de servitude pour les sorties de secours.

- en copropriété et indivision forcée :

412/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

## **2.3 Au premier étage, on y remarque :**

### **A. Les parties communes ci-après :**

-Un local comprenant l'escalier et sa cage.

-Un local comprenant l'ascenseur et sa trémie.

-Un escalier de secours et sa cage.



# LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

-Un palier.

## **B. Les parties privatives ci-après :**

### **Un espace professionnel dénommé « Bureau 1 » comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, deux espaces bureaux, une cuisine, des locaux sanitaires.

- en copropriété et indivision forcée :

1.200/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

### **Modifications autorisées au 1<sup>er</sup> étage :**

Sous réserve de l'accord des autorités compétentes, le comparant se réserve le droit de modifier l'affectation (pour du logement) du « Bureau 1 » sans que les autres copropriétaires ne puissent s'y opposer. Ses quotes-parts en resteront inchangées.

S'il est fait usage de cette autorisation, ce bien sera désigné **appartement dénommé A1, situé au 1<sup>er</sup> étage comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, un water-closet avec lave-mains, une salle de bain avec water-closet, un dressing room, une chambre, une seconde chambre avec salle de douche, un salon/salle à manger et une cuisine.

- en copropriété et indivision forcée :

1.200/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

## **2.4 Aux deuxième et troisième étages, on y remarque pour chaque niveau :**

### **A. Les parties communes ci-après :**

-Un local comprenant l'escalier et sa cage.

-Un local comprenant l'ascenseur et sa trémie.

-Un escalier de secours et sa cage.

-Un palier.

## **B. Les parties privatives ci-après :**

### **1) Un appartement dénommé A2, situé au deuxième étage comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, un water-closet avec lave-mains, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, la chambre 1 avec salle de douche, la chambre 2 avec dressing et salle de bain.

- en copropriété et indivision forcée :

1.025/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

### **2) Un appartement dénommé A3, situé au troisième étage comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, un water-closet avec lave-mains, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, la chambre 1 avec salle de douche, la chambre 2 avec dressing et salle de bain.

- en copropriété et indivision forcée :

1.025/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

## **Modifications autorisées au 3<sup>ème</sup> étage :**

Sous réserve de l'accord des autorités compétentes, le propriétaire de l'appartement « A3 » a le droit d'en modifier l'affectation (pour un espace professionnel ou un cabinet médical) sans que les autres copropriétaires ne puissent s'y opposer. Ses quotes-parts en resteront inchangées.

## **2.5 Aux quatrième, cinquième, sixième et septième étages, on y remarque pour chaque niveau :**

### **A. Les parties communes ci-après :**

-Un local comprenant l'escalier et sa cage.

-Un local comprenant l'ascenseur et sa trémie.

-Un escalier de secours et sa cage.

-Un palier.

### **B. Les parties privatives ci-après :**

#### **1) Un appartement dénommé A4, situé au quatrième étage comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, un water-closet avec lave-mains, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, la chambre 1 avec salle de douche, la chambre 2 avec dressing et salle de bain, une terrasse.

- en copropriété et indivision forcée :

1.055/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

#### **2) Un appartement dénommé A5, situé au cinquième étage comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, un water-closet avec lave-mains, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, la chambre 1 avec salle de douche, la chambre 2 avec dressing et salle de bain, une terrasse.

- en copropriété et indivision forcée :

1.055/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

#### **3) Un appartement dénommé A6, situé au sixième étage comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, un water-closet avec lave-mains, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, la chambre 1 avec salle de douche, la chambre 2 avec dressing et salle de bain, une terrasse.

# LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

- en copropriété et indivision forcée :

1.055/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

## **4) Un appartement dénommé A7, situé au septième étage comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, un water-closet avec lave-mains, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, la chambre 1 avec salle de douche, la chambre 2 avec dressing et salle de bain, une terrasse.

- en copropriété et indivision forcée :

1.055/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

## **2.6 Aux huitième et neuvième étages, on y remarque :**

### **A. Les parties communes ci-après pour chaque niveau :**

- Un local comprenant l'escalier et sa cage.
- Un local comprenant l'ascenseur et sa trémie.
- Un escalier de secours et sa cage.
- Un palier.

### **B. Les parties privatives ci-après :**

#### **Un duplex-penthouse dénommé A8, situé aux huitième et neuvième étages comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

- Au niveau 8 : un hall, un escalier menant au neuvième étage, la chambre 1 avec dressing, bureau et salle de bain, une buanderie, un water-closet avec lave-mains, un placard, la chambre 2 avec salle de bain, la chambre 3 avec salle de douche, balcon.
- Au niveau 9 : un salon/salle à manger, une cuisine, water-closet avec lave-mains, un vestiaire et une terrasse.

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

- en copropriété et indivision forcée :

1.992/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

### **Modifications autorisées au duplex-penthouse « A8 » :**

1. Sous réserve de l'accord des autorités compétentes, le comparant, se réserve le droit de transformer le duplex-penthouse « A8 », en 2 lots distincts.

S'il est fait usage de cette autorisation, **l'appartement sis au 8<sup>ème</sup> étage sera dénommé appartement A8 comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, un water-closet avec lave-mains, une salle de bain avec water-closet, un dressing room, une chambre, une seconde chambre avec salle de douche, un salon/salle à manger, une cuisine et un balcon.

- en copropriété et indivision forcée :

1.153/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

S'il est fait usage de cette autorisation, **l'appartement sis au 9<sup>ème</sup> étage sera dénommé appartement A9 comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, un water-closet avec lave-mains, une chambre avec salle de bain et water-closet, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, une chaufferie et une terrasse.

- en copropriété et indivision forcée :

839/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

2. Sous réserve de l'accord des autorités compétentes, le comparant pourra modifier la surface de l'appartement A9.

S'il est fait usage de cette autorisation, **l'appartement sis au 9<sup>ème</sup> étage sera dénommé appartement A9 comprenant :**

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

### - en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec placard, un water-closet avec lave-mains, une salle de bain, 2 chambres, un salon/salle à manger, une cuisine, une chaufferie et une terrasse.

### - en copropriété et indivision forcée :

978/dix millièmes indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

En outre, s'il est fait usage de cette possibilité, les quotes-parts des autres lots seront modifiées comme suit :

- chaque cave : 10/dix millièmes (inchangé) ;
- l'emplacement de parking : 35/dix millièmes ;
- le bureau 0 : 406/dix millièmes ;
- le bureau 1 : 1.182/dix millièmes ;
- les appartements A2 et A3, chacun 1.009/dix millièmes ;
- les appartements A4, A5, A6 et A7, chacun 1.039/dix millièmes ;
- l'appartement A8 : 1.135/dix millièmes.

Le notaire instrumentant attire l'attention du comparant et de tout acquéreur du duplex-penthouse « A8 » ou de l'appartement A9 sur le fait que la modification des millièmes consécutive à l'adaptation de la surface de l'appartement A9 entraînera :

- une révision du calcul de la part de chaque copropriétaire dans les frais d'acte de base et donc une obligation de remboursement ;
- l'obligation de faire constater la modification par acte authentique ;
- et, la débiton de droits d'enregistrement.

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

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

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

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 3.78 et suivants du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit et celle du vingt février deux mil vingt), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne : 1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; 2- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Ces dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi ; elles seront opposables aux tiers par la transcription hypothécaire.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues à l'article 2 du règlement d'ordre intérieur.

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

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

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

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

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

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

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

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

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

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

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

A l'exception de l'emplacement de parking et des caves, dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés sont destinées :

- soit à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage ;
- soit à usage professionnel.

Le tout sans préjudice aux autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné, quant à l'affectation qui peut ou pourra être donnée aux lots privatifs de l'immeuble.



## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

Le notaire soussigné, a pour le surplus attiré l'attention de la comparante sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

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

#### **a) Principe :**

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

Les 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 et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble 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.

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après 22 heures jusqu'à 8 heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

### b) Accès au toit :

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### c) Distribution intérieure des lots :

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses lots, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les lots des autres propriétaires.

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

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

### d) Travaux dans les lots privatifs :

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### e) Installations particulières :

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des lots privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

### f) Emménagements - Déménagements :

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

### g) Inaction d'un copropriétaire :

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses lots privatifs.

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

#### **a) Harmonie :**

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

Les travaux relatifs aux choses privées 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.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

#### **b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes :**

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs et les vitres, sont des éléments privés.

Dès lors, les travaux d'entretien sont pris en charge par la copropriété.

#### **c) Terrasses et balcons :**

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

### d) Publicité :

Il est interdit, sauf une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### e) Location :

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession du bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la constitution d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

### f) Caves :

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

### g) L'emplacement de parking :

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

L'usage de l'emplacement de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre 22 heures et 7 heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvres afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

### h) Animaux :

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

### **Article 7 : Interdictions :**

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

### **Article 8 : Transformations :**

#### a) Modifications des parties communes :

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

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

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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

### b) Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

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



l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

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

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

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

-aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui 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.

### c) Réunion et division des parties privatives :

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

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

Ces transformations peuvent se faire pour autant qu'elles soient effectuées dans les règles de l'art et qu'elles respectent les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer ces modifications.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues ci-avant.

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

#### **Article 9 : Dénomination - Siège :**

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE LUTECE A LIEGE QUAI MARCELLIS 27** ». Elle a son siège dans l'immeuble, à 4020 Liège, Quai Marcellis 27. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0826.202.844.

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

#### **Article 10 : Personnalité juridique - Composition :**

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

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

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

### **Article 11 : Dissolution - Liquidation :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Cet acte contient :**

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

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux

créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

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

### **Article 12 : 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 et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, etc., à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes, etc., qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

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

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

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

### **Article 13 : Solidarité divise des copropriétaires :**

Sans préjudice de l'article 3.92, § 6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque

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

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

#### Principe :

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

#### **Article 14 : Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes :**

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif ;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- f) les indemnités dues par la copropriété ;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme charges communes particulières les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur qui seront supportées par tous les copropriétaires à l'exception du propriétaire du rez-de-chaussée.

### **Article 15 : Frais communs entre les deux copropriétés LUTECE et RIVE DROITE :**

Les frais relatifs à l'entretien de la rampe d'accès, à l'entretien, aux réparations et/ou remplacement du volet d'accès ainsi qu'à la consommation électrique relative à la force motrice dudit volet et à l'éclairage de la rampe soient pris en charge à concurrence de 10/11<sup>ème</sup> par la copropriété RIVE DROITE et à concurrence de 1/11<sup>ème</sup> par la copropriété LUTECE.

Concernant les copropriétaires d'appartement à la résidence LUTECE mais d'un emplacement à la résidence RIVE DROITE, ils devront supporter les charges afférentes à leur emplacement établies conformément aux prescrits des statuts de la copropriété RIVE DROITE (PV 7 novembre 2018).

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

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

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

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotes-parts indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

### **Article 18 : Electricité et gaz :**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune (spéciale ou générale) à répartir au prorata des quotes-parts indivises possédées par chaque propriétaire d'appartements.

Chaque appartement privatif est pourvu de compteurs enregistrant la quantité d'électricité et de gaz consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

### **Article 19 : Impôts :**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

### **Article 20 : Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :**

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

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

### **Article 21 : Recettes au profit des parties communes :**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

### **Article 22 : Modification de la répartition des charges :**

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui 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.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.



Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant *pro rata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

### **Article 23 : Cession d'un lot :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### b) Obligations du notaire :

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

### c) Obligation à la dette :

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

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

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

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

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

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

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

### d) Décomptes :

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

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

### e) Arriérés de charges :

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

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 24 : 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.

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

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.

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à 2 euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de 8 euros au premier rappel, de 12 euros au deuxième rappel, de 25 euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de 80 euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de septembre 2010, soit 114,25 points (base 2004).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

Indemnité de base multipliée par index nouveau

Index de départ

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

### **Article 25 : Recouvrement des charges communes :**

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) A assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

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

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) A réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

### **Article 26 : Comptes annuels du syndic :**

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

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 et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

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

#### **Article 27 : Généralités :**

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

### **Article 28 : Genre de réparations et travaux :**

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

### **Article 29 : 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 30 : 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 31 : Servitudes relatives aux travaux :**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties



## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

### **Article 32 : Nettoyage :**

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères sont assurés par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves.

## **CHAPITRE VI : ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE :**

### **Article 33 : Généralités :**

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à

défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tout recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

### **Article 34 : Types d'assurances :**

**I.** Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires :

#### 1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes :

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

#### 2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur.

#### 3° Assurance du personnel salarié :

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

### 4° Assurance responsabilité civile du syndic :

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

### 5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes :

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

### 6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété :

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

**II.** D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### **Article 35 : Biens et capitaux à assurer :**

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

### **Article 36 : Assurances complémentaires :**

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

### **Article 37 : Primes et surprimes :**

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

### **Article 38 : Responsabilité des occupants - Clause du bail :**

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant : *« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier ».*

### **Article 39 : Franchises :**

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

### **Article 40 : Sinistres - Procédures et indemnités :**

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient, de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

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

5. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majorés de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

### **Article 41 : Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision :**

1. Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins.

La destruction totale d'une annexe est assimilée, à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

2. La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur

d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3. La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. L'utilisation des 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.

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 totale de l'immeuble ou sa démolition.

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.



6. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7. La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

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

Le prix sera payé au comptant.

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

#### **Article 42 : Actions en justice :**

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

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

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

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

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

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

copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

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

### b) Par un copropriétaire :

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

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

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 :

## LES STATUTS DE L'ACP LUTECE

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 6 de l'article 3.92 du Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de

l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1er, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

### c) Par un occupant :

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

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

### Article 43 : Force obligatoire :

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces règlements devront : ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à (...), faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.