



ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE DE LA BOVERIE »

Située à 4020 Liège, quai de la Boverie 43/44 N° d'entreprise : 0536.983.783

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTA 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 15 juillet 2011 de Maître **Philippe BALTHAZAR**, Notaire résidant à Jambes (Namur), à l'intervention de Maître **Guido VANDENBERGHE**, Notaire résidant à Roeselare, enregistré à Namur, (...) bureau, le 28 juillet 2011, (...) rôles, 2 renvois, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **DE LA BOVERIE** » ;

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

Qu'il est précisé à l'acte du 15 juillet 2011 :

A COMPARU

La Société Privée à Responsabilité Limitée « IMMO VAN MOERKERKE LAURENT », en abrégé « I.V.M.L. », ayant son siège social à 8800 Roeselare, Ardooisesteenweg, 256.

Société immatriculée au Registre des Personnes Morales de Kortrijk numéro 0860 502 836.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Guido VANDENBERGHE, à Roeselare, le vingt-neuf août deux mil trois, publié par extrait à l'annexe au Moniteur belge du vingt-trois septembre deux mil trois, sous le numéro 2003-09-23/0097934.

Dont les statuts ont été modifiés aux termes de l'assemblée générale tenue devant maître Guido VANDENBERGHE prénommé en date du vingt mars deux mil sept, publiés par extrait à l'annexe au Moniteur belge du seize avril deux mil sept, sous le numéro 07055616.

Ici représentée, conformément à l'article 8 de ses statuts, par son gérant :

Monsieur VAN MOERKERKE Laurent Samuel Julien, né à Roeselare le vingt-sept juin mil neuf cent soixante-neuf (Registre National numéro 69.06.27-049.50, ici mentionné de son accord exprès), domicilié à 8800 Roeselare, Ardooisesteenweg, 256.

Nommé à cette fonction aux termes de l'acte constitutif précité de la société.

Lequel nous a préalablement exposé ce qui suit :

La Société Privée à Responsabilité Limitée « IMMO VAN MOERKERKE LAURENT », en abrégé : « I.V.M.L. », à Roeselare, est propriétaire du bien suivant :

Ville de Liège - Dix-septième division - Section de Liège Matrice cadastrale 06194 :

Une parcelle de terrain sise quai de la Boverie, numéros 43/44, cadastrée sous-section C, numéro 29 D 3, pour une contenance de cinq ares soixante et un centiares.

Revenu cadastral : 6,00 euros.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

Origine de propriété :

La Société Privée à Responsabilité Limitée « IMMO VAN MOERKERKE LAURENT », en abrégé : « I.V.M.L. » est propriétaire du bien pour l'avoir acquis de la Société Anonyme « IMMOCO », à Charleroi (Marcinelle), aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Paul ROUVEZ, à Charleroi, à l'intervention du notaire Guido VANDENBERGHE, à Roeselare, le 17 juillet 2006, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, sous la référence : « 35-T-24/07/06-6542 ».

La Société Anonyme « IMMOCO » était elle-même propriétaire du bien, avec les maisons qui y étaient érigées, pour l'avoir acquis de la Société Anonyme « S.A. COMPAGNIE WALLONNE DE CONSTRUCTION », en abrégé : « COWALCO », à Charleroi, aux termes d'un acte reçu par le notaire Hubert MICHEL, à Charleroi, le 24 décembre 1987, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le 8 janvier 1988, volume 4582, numéro 05.

1. Renonciation à accession :

Le propriétaire déclare renoncer purement et simplement, au profit de :

La Société Privée à Responsabilité Limitée « IMMO VAN MOERKERKE II », en abrégé : « I.V.M.II », ayant son siège social à 8800 Roeselare, Ardooisesteenweg, 256.

Société immatriculée au Registre des Personnes Morales de Kortrijk numéro 0862 416 706.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Guido VANDENBERGHE, à Roeselare, le vingt-trois décembre deux mil trois, publié par extrait à l'annexe au Moniteur belge du neuf janvier deux mil quatre, sous le numéro 2004-01-09/0002962.

Dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Ici représentée, conformément à l'article 8 de ses statuts, par son gérant non statutaire.

Monsieur Francesco TURCO, domicilié à Liège, quai de Rome, 1/43, nommé à cette fonction en lieu et place de monsieur VAN MOERKERKE Laurent Samuel Julien, né à Roeselare, le vingt-sept juin mil neuf cent soixante-neuf (Registre National numéro 69.06.27-049.50, ici mentionné de son accord exprès), domicilié à 8800 Roeselare, Ardooisesteenweg, 256.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

Nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale en date de ce jour, à neuf heures, en cours de publication au Moniteur belge.

Conformément aux dispositions de l'article 260 du Code des sociétés, monsieur VAN MOERKERKE Laurent, se trouvant placé dans l'opposition d'intérêts visée à l'article 259, § 1er, s'en réfère à la société et la décision ne pourra être prise ou l'opération ne pourra être effectuée pour le compte de la société que par un mandataire ad hoc, désigné par la société, en la personne de :

Monsieur VAN MOERKERKE Didier Julien Samuel, né à *, le neuf août mil neuf cent septante-six (Registre National numéro 76.08.09-189.29, ici mentionné de son accord exprès), domicilié à 8800 Roeselare.

Ici présent et qui accepte, au droit d'accession lui appartenant sur les constructions, plantations et ouvrages à ériger sur le terrain prédécrit.

Conditions :

Le constructeur s'oblige, et oblige solidairement et indivisiblement ses ayants droit, à construire sur le terrain objet de la présente renonciation à accession, un immeuble qui sera dénommé : « **RESIDENCE DE LA BOVERIE** », plus amplement décrit aux plans et cahier des charges annexés au présent acte de base.

Il devra se conformer aux règlements des autorités compétentes et effectuer à ses frais, à l'entière décharge du propriétaire et sans recours contre lui, toutes démarches utiles à l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires, dont le permis d'urbanisme.

La construction a été commencée le premier février deux mille onze et devra être terminée en septembre deux mille douze.

La présente renonciation n'engage aucunement la responsabilité du propriétaire, les constructions envisagées étant entièrement aux frais, risques et périls du constructeur, en ce compris ceux résultant de la garantie décennale. Le propriétaire consent la présente renonciation sans aucune garantie en ce qui concerne notamment les vices du sol et du sous-sol, et dès lors, sans garantie des vices cachés.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

Toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de ces constructions devront être vidées par le constructeur à ses frais, risques et périls sans l'intervention du propriétaire, le constructeur assumant lui-même toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles étaient prononcées contre le propriétaire du terrain en raison de sa qualité de propriétaire du fonds.

Toutes les charges, contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu lesdites constructions seront à la charge exclusive du promoteur.

Le constructeur devra maintenir ces constructions, une fois érigées, en bon état de toutes réparations et travaux d'entretien quelconques.

Il fera assurer dès le commencement des travaux, sa responsabilité civile relative auxdites constructions, de type tous risques chantier. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis écrit au propriétaire. Le constructeur devra fournir, dans les trente jours du commencement des travaux, la preuve de cette assurance. En cas de sinistre, le propriétaire ne sera redevable d'aucune indemnité de quelque chef que ce soit au constructeur.

Durée :

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de cinq ans. Le contrat prend cours ce jour pour se terminer de plein droit le quatorze juillet deux mille seize.

Pendant toute la durée de la convention, les constructions érigées par le constructeur lui appartiendront. En conséquence, il pourra les hypothéquer et les aliéner, pour la durée de la présente convention. Toutefois, il ne pourra le faire qu'avec l'accord préalable et écrit du propriétaire.

Il n'y aura pas de redevance annuelle.

Indemnité due en fin de convention :

A l'expiration du délai de la présente convention, les constructions érigées par le promoteur seront acquises de plein droit au propriétaire, mais à charge pour lui d'indemniser le constructeur.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

Cette indemnité sera égale à la plus-value apportée à l'immeuble du chef de ces travaux, sans cependant qu'elle puisse excéder la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre.

Cette indemnité sera déterminée de commun accord et, à défaut d'accord, par un expert désigné par le Président du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble.

2. Procuration :

Les sociétés comparantes, représentées comme dit est, déclarent constituer pour mandataires spéciaux.

1. Madame Béatrice HEMELS, domiciliée à 5500 Dinant, Charreau de Neffe, 21.

2. Madame Atosha LEGRAIN, domicilié à Bouge/Namur, rue Charles Simon.

3. Madame Isabelle LORETTE, domiciliée à Dréhance/Dinant, rue de Walzin, 110.

Avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément.

Désignés plus loin par le mot : « le mandataire ».

A qui elles donnent pouvoir de pour elles et en leur nom.

Vendre tout ou partie des immeubles dont il s'agit.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des hypothèques (actuellement dénommé Administration générale de la documentation patrimoniale) de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit ; donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire ; consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère, la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Aux cas où une ou plusieurs opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci et en outre modifier le présent acte de base.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Statuts de la copropriété :

Cet exposé fait,

Les comparants déclarent vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la 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, par la loi 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 formant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil et le diviser ainsi en entités privatives, constituant chacune une propriété distincte avec comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses entités privatives.

Cet acte de base se divise en deux chapitres, étant :

- Chapitre I : Division de l'immeuble. Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.
- Chapitre II : Stipulations particulières - Servitudes.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

TITRE I : ACTE DE BASE :

Généralités :

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

CHAPITRE I : DIVISION DE L'IMMEUBLE. MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :

Les parties font état des observations suivantes :

Architecte :

La Société Privée à Responsabilité Limitée « SAMUEL NOIRHOMME », ayant son siège social à 4000 Liège, boulevard d'Avroy, 270 - Société inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège numéro 0477.922.661, a dressé les plans de l'immeuble.

La société est représentée par son gérant (statutaire/non statutaire), monsieur NOIRHOMME Samuel, faisant élection de domicile en ses bureaux.

Permis d'urbanisme :

Le permis d'urbanisme numéro 76061 a été délivré par la ville de liège, le dix décembre deux mil neuf.

Il demeurera ci-annexé, avec l'ensemble des plans y annexés. Les conditions liées à l'octroi du permis, notamment la confection d'une toiture verte au-dessus des emplacements de parking, sont reprises dans le permis d'urbanisme.

Il est plus spécifiquement relevé dans les plans :

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

1. Description des parties communes :

Au niveau du sous-sol :

- Une cave « compteur » et une cave « syndic », ainsi que l'escalier et le couloir d'accès aux caves.

Au niveau du rez-de-chaussée :

Dans la zone de bâtisse :

- Un hall d'entrée, un hall, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, le local poubelles, le local d'entretien, le local compteurs, l'accès aux emplacements de parking 3 à 15, la zone de manœuvre de l'emplacement de parking 3, la zone en façade donnant accès aux parkings 1 et 2, le local contigu au parking 2 destiné à recevoir les compteurs d'eau.

Dans la zone de cours et jardin :

- L'aire de manœuvre desservant les parkings 3 à 15, les 2 zones inexploitées situées, pour la première, à gauche du parking 12 et pour la seconde, à droite du parking 10.

Aux étages 1 à 8 :

Le hall d'accès aux appartements, ainsi que la cage d'ascenseur.

2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative :

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et aux cours et jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

(Caves à regrouper dans description avec appartements cave 1 = appartement 1, etc.).

1° Au niveau du sous-sol :

1) La cave « 1 » d'une profondeur de 2 mètres 17 centimètres et d'une largeur de 2 mètres 12 centimètres.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

- 2) La cave « 2 » d'une profondeur de 2 mètres 17 centimètres et d'une largeur de 1 mètre 91 centimètres.
- 3) La cave « 3 » d'une profondeur de 2 mètres 17 centimètres et d'une largeur de 1 mètre 91 centimètres.
- 4) La cave « 4 » d'une profondeur de 2 mètres 17 centimètres et d'une largeur de 1 mètre 91 centimètres.
- 5) La cave « 5 » d'une profondeur de 2 mètres 17 centimètres et d'une largeur de 1 mètre 91 centimètres.
- 6) La cave « 6 » d'une profondeur de 2 mètres 17 centimètres et d'une largeur de 2 mètres 12 centimètres.
- 7) La cave « 7 » en forme de L, d'une profondeur à son minimum de 1 mètre 92 centimètres, et à son maximum de 3 mètres 18 centimètres, et d'une largeur à son minimum de 91 centimètres, et à son maximum de 2 mètres 12 centimètres.
- 8) La cave « 8 » d'une profondeur de 1 mètre 91 centimètres et d'une largeur de 1 mètre 82 centimètres.
- 9) La cave « 9 » d'une profondeur de 1 mètre 89 centimètres et d'une largeur de 1 mètre 82 centimètres.
- 10) La cave « 10 » d'une profondeur de 1 mètre 86 centimètres et d'une largeur de 2 mètres 03 centimètres.
- 11) La cave « 11 » d'une profondeur de 1 mètre 91 centimètres et d'une largeur de 2 mètres 17 centimètres.
- 12) La cave « 12 » d'une profondeur de 1 mètre 91 centimètres et d'une largeur de 1 mètre 96 centimètres.
- 13) La cave « 13 » d'une profondeur de 1 mètre 91 centimètres et d'une largeur de 1 mètre 91 centimètres.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

14) La cave « 14 », en forme de L, d'une profondeur à son minimum de 1 mètre 51 centimètres et d'une largeur de 2 mètres 91 centimètres.

15) La cave « 15 » d'une profondeur de 2 mètres 26 centimètres et d'une largeur de 1 mètre 82 centimètres.

2° Au niveau du rez-de-chaussée :

1) L'emplacement de parking dénommé « parking 1 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, situé sous l'appartement 1-B décrit ci-dessous.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

2) L'emplacement de parking dénommé « parking 2 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, situé sous l'appartement 1-B décrit ci-dessous.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

3) L'emplacement de parking dénommé « parking 3 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, situé à l'arrière, dans la zone de bâtisse.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

4) L'emplacement de parking dénommé « parking 4 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit situé en zone de cours et jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

5) L'emplacement de parking dénommé « parking 5 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, situé en zone de cours et jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

6) L'emplacement de parking dénommé « parking 6 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, situé en zone de cours et jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

7) L'emplacement de parking dénommé « parking 7 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, situé en zone de cours et jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

8) L'emplacement de parking dénommé « parking 8 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, situé en zone de cours et jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

9) L'emplacement de parking dénommé « parking 9 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, situé en zone de cours et jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

10) L'emplacement de parking dénommé « parking 10 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, situé en zone de cours et jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

11) L'emplacement de parking dénommé « parking 11 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, situé en zone de cours et jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

12) L'emplacement de parking dénommé « parking 12 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, situé en zone de cours et jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

13) L'emplacement de parking dénommé « parking 13 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, situé en zone de cours et jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

14) L'emplacement de parking dénommé « parking 14 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, situé en zone de cours et jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

15) L'emplacement de parking dénommé « parking 15 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, situé en zone de cours et jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1000èmes.

3° Au niveau du premier étage :

1) L'appartement dénommé « 1-A », situé sur la gauche, d'une superficie de 114 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 60/1000èmes.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

2) L'appartement dénommé « 1-B », situé sur la droite, d'une superficie de 114 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 60/1000èmes.

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

4° Au niveau du deuxième étage :

1) L'appartement dénommé « 2-A », situé sur la gauche, d'une superficie de 114 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 60/1000èmes.

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

2) L'appartement dénommé « 2-B », situé sur la droite, d'une superficie de 114 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain et deux chambres.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 60/1000èmes.

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

5° Au niveau du troisième étage :

1) L'appartement dénommé « 3-A », situé sur la gauche, d'une superficie de 114 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 60/1000èmes.

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

2) L'appartement dénommé « 3-B », situé sur la droite, d'une superficie de 114 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 60/1000èmes.

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

6° Au niveau du quatrième étage :

1) L'appartement dénommé « 4-A », situé sur la gauche, d'une superficie de 114 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 60/1000èmes.

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

2) L'appartement dénommé « 4-B », situé sur la droite, d'une superficie de 114 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 60/1000èmes.

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

7° Au niveau du cinquième étage :

1) L'appartement dénommé « 5-A », situé sur la gauche, d'une superficie de 114 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain et deux chambres.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 60/1000èmes.

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

2) L'appartement dénommé « 5-B », situé sur la droite, d'une superficie de 114 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 60/1000èmes.

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

8° Au niveau du sixième étage :

1) L'appartement dénommé « 6-A », situé sur la gauche, d'une superficie de 114 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 60/1000èmes.

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

2) L'appartement dénommé « 6-B », situé sur la droite, d'une superficie de 114 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 60/1000èmes.

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

9° Au niveau du septième étage :

1) L'appartement dénommé « 7-A », situé sur la gauche, d'une superficie de 96 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cinquante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 50/1000èmes.

c) La jouissance privative et exclusive des terrasses situées à l'avant et l'arrière aux conditions fixées par le présent acte.

2) L'appartement dénommé « 7-B », situé sur la droite, d'une superficie de 96 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain et deux chambres.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cinquante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 50/1000èmes.

c) La jouissance privative et exclusive des terrasses situées à l'avant et à l'arrière aux conditions fixées par le présent acte.

10° Au niveau du huitième étage :

L'appartement dénommé « 8 », de style penthouse, d'une superficie de 136 mètres carrés comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un living (salon - salle à manger), une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un espace rangement, une salle de bain, trois chambres, une terrasse, un local de rangement couvert avec accès par la terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les septante-cinq/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 75/1000èmes.

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

Soit au total : les mille/millièmes (1.000/1.000èmes).

CHAPITRE II : STIPULATIONS PARTICULIERES - SERVITUDES :

1. Division :

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuée aux entités privatives comme déterminé ci-dessus.

Les entités privatives se voient attribuer le nombre de millièmes préindiqué.

Le nombre de millièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes, fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions

particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement de copropriété dont il sera question ci-après.

Ce nombre de millièmes est déterminé en fonction de la valeur des différentes entités privatives, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des entités privatives.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

2. Servitudes conventionnelles et par destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil :

La division en parties privatives de l'immeuble peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ainsi constitués, qui constituerait une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Il est notamment ainsi et d'une manière générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

3. Compteurs - Technique :

Eau :

A chaque appartement correspond un compteur individuel d'eau sous réserve d'acceptation par la société distributrice.

Les compteurs d'eau sont placés dans le local situé au rez-de-chaussée en façade, contigu au parking 2.

Dans le cas contraire, des décompteurs individuels seront installés dans chaque appartement.

La redevance pour le placement des compteurs d'eau par la société distributrice est à la charge des acquéreurs.

Gaz :

Chaque partie privative dispose de ses compteurs privatifs de gaz, situés dans un local au rez-de-chaussée, prévu exclusivement à cet effet.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

Il n'existe pas de compteur de gaz pour les besoins communs de l'immeuble.

Electricité :

Chaque partie privative dispose de ses compteurs privatifs bi-horaire d'électricité situés dans le « local compteurs » situé au sous-sol.

Il existe un compteur d'électricité commun bi-horaire pour les besoins communs de l'immeuble, placé dans le local au sous-sol.

Vidéophonie :

Un poste extérieur est placé au rez-de-chaussée devant la porte d'entrée et un second poste est placé dans le sas d'entrée commun.

Chaque poste comprend 15 boutons poussoirs munis d'un éclairage et d'une fenêtre transparente pour le nom des habitants et le vidéophone intégré.

Chauffage :

Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par des chaudières individuelles au gaz naturel à condensation (HR TOP) et de type étanche (dont le cycle de combustion est fermé vis-à-vis du local dans lequel est placée la chaudière).

La programmation de régimes de la chaudière est assurée par un thermostat d'ambiance programmable.

Les sous-sols, débarras et paliers ne sont pas chauffés.

Ascenseur :

Les répartitions des frais de l'ascenseur seront établies conformément aux millièmes indivis.

Clause particulière relative à l'appartement 8, au huitième étage :

Il est ici précisé que le propriétaire de l'appartement 8 pourra installer sur la partie de toit couvrant ledit appartement des panneaux photovoltaïques (...) ainsi qu'une pompe à chaleur, tous dégâts causés par ces installations étant toutefois à sa charge exclusive. Il en assurera spécialement les risques et s'assurera en conséquence, toute prime à sa charge.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE :

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

En application des 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 :

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs. Elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi.

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 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 modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

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 forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 3.92 du Code civil.

Toute modification apportée aux statuts de l'immeuble devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. 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.

CHAPITRE II : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 4 : Division de l'immeuble en parties communes et en parties privatives :

L'immeuble comporte :

- d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par une décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part ;
- et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées « appartements » ou « entités privatives ».

Article 5 : Mode de calcul de la quote-part de copropriété :

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif ont été fixées dans l'acte de base précité de l'immeuble.

Les parties communes sont divisées en millièmes, répartis entre les diverses entités privatives, en proportion de leur valeur respective.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessous ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1^{er}, alinéa du Code civil.

Toutefois :

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

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

Article 6 : Détermination des parties communes :

Les éléments suivants de la construction du bâtiment sont considérés comme communs : les fondations, le gros œuvre, la toiture et son recouvrement, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharges des eaux usées, à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eaux et d'électricité desservant

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

uniquement les parties communes de l'immeuble, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôtures, les boîtes aux lettres, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif des parties privatives.

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

Article 7 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble :

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre assurances.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telle qu'indiquée aux présents statuts. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

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

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, la quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les entités privatives dont elle est l'accessoire et pour la quote-part leur attribuée.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grevent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

Article 8 : Définition des parties privatives :

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes.

Article 9 : Détermination des parties privatives :

Les parties privatives sont : les portes d'entrée de chaque appartement, les châssis de fenêtre, les volets éventuels, les cloisons intérieures, les plafonnages, les carrelages et/ou plancher et/ou les pavements et autres revêtements de sol, les carrelages muraux, les installations sanitaires, les équipements de cuisine, les canalisations d'eau, du gaz et d'électricité, situées dans les parties privatives, les installations de chauffage central individuel ainsi que leurs radiateurs attenants et leur tuyauteries, et de manière générale, tout ce qui est à usage exclusif d'une des parties privatives.

Article 10 : De la jouissance des parties privatives :

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses lots privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et 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.

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.

Article 11 : Des limites de la jouissance des parties privatives :

Harmonie :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des entités privatives, ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

Location :

Le copropriétaire pourra 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.

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

Article 12 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés. 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,

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

Article 13 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

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

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 14 : Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BOVERIE 43-44 A LIEGE QUAI DE LA BOVERIE 43** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4020 Liège, quai de la Boverie 43/44. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0536.983.783.

Article 15 : Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

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

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

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

Article 16 : Objet et Patrimoine de l'association :

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

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 17 : 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.

Article 18 : Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

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^{er}, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Cet acte contient :

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

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

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

CHAPITRE IV : REPARTITION DES CHARGES :

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 19 : Frais communs :

Composition des charges :

Les charges communes sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- les frais d'administration ;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- les primes d'assurances des choses communes, de la responsabilité civile des copropriétaires ou résultant de dispositions légales ;
- l'entretien des voiries, ainsi que de tous les aménagements des accès aux abords ;
- les indemnités dues par la copropriété à la suite d'une condamnation ou d'une transaction ;
- les frais de reconstruction des choses communes détruites ou de l'immeuble détruit ;
- l'électricité et l'eau de la ville pour les services des parties communes ;
- la rétribution du syndic ;
- les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles, des divers matériels et produits nécessaires au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble ;
- tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties et choses communes ;
- les frais de procédure intéressant la copropriété ;
- et, d'une manière générale, tous autres frais et charges exposés par tous les copropriétaires ou dus par la copropriété ;

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

Chaque copropriétaire contribue à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

Article 20 : Consommations individuelles :

Les consommations individuelles d'eau, d'électricité et du gaz et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 21 : Impôts :

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

Article 22 : Responsabilité civile :

La responsabilité du fait de l'immeuble et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 23 : Augmentation des charges :

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il supportera seul cette augmentation.

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

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

Article 24 : 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.

Article 25 : Gestion des recettes :

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Article 26 : Cession d'un lot :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Obligations du notaire :

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

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^{er}, alinéa 2 du Code civil.

d) Décomptes :

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

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

e) Arriérés de charges :

Lors de la passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1^{er} à 3 du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt 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 27 : Comptabilité :

a) Fonds de roulement - Fonds de réserve :

1. Le syndic a la gestion du fonds de roulement.

On entend par « fonds de roulement » la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et gérés par le syndic.

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes concernant la copropriété seront versées sur ce(s) compte(s) constituant le fonds de roulement. En général, tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes.

Ce « fonds de roulement » sera alimenté par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'assemblée générale ordinaire.

Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre, à multiplier par le nombre de millièmes que possèdent dans les parties communes les différents éléments privatifs, et le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause la couverture d'un trimestre.

En cas de dépenses exceptionnelles (paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc.), le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

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.

Pour le surplus, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables *mutatis mutandis* au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

3. En ce qui concerne la gestion des fonds de la copropriété, le syndic en reçoit ou non décharge.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

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.

b) Recouvrement des créances :

Le syndic réclame les provisions décidées par l'assemblée générale et en poursuit le paiement par toutes voies de droit.

Les sommes dues par le copropriétaire défaillant produiront de plein droit un intérêt au taux légal, augmenté de deux pour cent (2 %) l'an, jusqu'au parfait paiement.

Tous les frais qui seront exposés par le syndic à leur égard afin d'obtenir le paiement intégral de ce qui est dû, seront également à leur charge à partir du quinzième jour de l'envoi par le syndic d'un premier rappel de paiement par pli simple ou par courriel.

Entre temps, les autres copropriétaires sont également tenus au prorata de leurs quotes-parts de pourvoir aux carences éventuelles des services et donc à l'alimentation diligente des comptes, afin de fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

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

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

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

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

CHAPITRE V : TRAVAUX ET REPARATIONS :

Article 28 : Généralités :

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

Article 29 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 30 : 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 31 : 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.

CHAPITRE VI : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION :

Article 32 : De la responsabilité en général :

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

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

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires ; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

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

Article 33 : Encaissement des indemnités :

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

Article 34 : Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

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

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 35 : 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^{er}, 2^o, h) du Code civil, et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

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 :

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.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

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.

Dispositions transitoires :

Loi Breyne - Garantie d'achèvement :

Cahier spécial des charges (gros-œuvre et finitions) :

Réceptions & conditions générales des ventes :

1. Les ventes s'effectueront sous le régime de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, dite loi Breyne, modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois et de l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, modifié par l'Arrêté Royal du vingt et un septembre mil neuf cent nonante-trois.

- Tout acquéreur aura ainsi le droit d'invoquer la nullité du compromis de vente qu'il aura signé avec le comparant ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect de ses dispositions et plus spécialement de ses articles 7 et 12, ci-après intégralement

« Article 7 :

Les conventions visées à l'article 1er de la présente loi, ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent :

a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes ;

b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis, ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir ; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions ;

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

b/bis) mentionner si l'acheteur subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser ; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de la conclusion de la convention ;

c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention ;

d) comporter en annexe les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention.

Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique, et du règlement de copropriété ;

L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties ;

e) préciser le prix total de l'appartement et les modalités de paiement ; mentionner que le prix peut être révisé. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale ;

e/bis) mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat les conditions de base y afférentes ;

f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison ; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat ;

g) indiquer le mode de réception ;

h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractère différent et gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou

d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être reproduit intégralement dans le contrat.

Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article.

Article 12 :

Lorsque le vendeur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991, organisant l'agrégation des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant, ainsi que les modalités de dépôt et délibération sont déterminés par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 1991, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement, ou le cas échéant, de la transformation ou de l'agrandissement, ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie, ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27, 5° de la loi hypothécaire ».

Reproduits :

La banque émettra ainsi, lors de la signature de chaque acte de vente, la garantie d'achèvement de l'immeuble telle que prévue par ladite loi.

2. Les constructions seront érigées selon le cahier spécial des charges (gros-œuvre et finitions), tels qu'établi par la Société Privée à Responsabilité Limitée « SAMUEL NOIRHOMME », architecte prénommé, le *. Il demeurera ci-annexé.

L'ensemble des documents précités feront ainsi partie intégrante de l'acte de base de l'immeuble et de son règlement général de copropriété.

3. Réceptions et conditions générales des ventes :

1. Révision du prix :

Les prix stipulés dans les compromis de vente ne sont pas soumis à indexation. Ils sont fermes et définitifs.

2. Modalités de paiement :

Les modalités de paiement s'entendent comme suit :

1. Un acompte de cinq pour cent (5 %) sur le prix global de la vente, en tant que garantie pour la bonne exécution des engagements de l'acquéreur, lors de la signature du compromis.
2. Le prix du terrain, sous déduction de l'acompte payé, lors de la passation de l'acte authentique, majoré des tranches échues du prix de la construction.
3. Le prix de la construction, majoré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée s'y rapportant, sera payé selon l'échelle de paiement suivante :

Le Conservateur des hypothèques prendra d'autre part, lors de la transcription de l'expédition de l'acte authentique, inscription d'office pour sûreté et garantie de ses privilèges en matière du paiement du prix de vente total ou du solde du prix restant dû.

En cas de dispense d'inscription d'office lors de la passation de l'acte authentique de vente, le vendeur aura le droit à tout moment, et ce, conformément à l'article 36 de la loi hypothécaire, de prendre inscription conventionnelle aux frais de l'acquéreur, pour sûreté et garantie du prix de vente total ou du solde du prix restant dû.

Par le seul fait de la signature de la convention de vente sous seing privé, l'acquéreur s'engage à donner mandat irrévocable pour hypothéquer le bien acquis au cas où le prix ou partie de celui-ci ne serait pas payé aux échéances.

Cette hypothèque conventionnelle serait prise en faveur du vendeur pour sûreté :

- a) en principal, du prix de vente ou le solde restant dû à la passation de l'acte authentique ;
- b) de trois ans d'intérêts au taux de douze pour cent (12 %) l'an, dont la loi conserve le rang ;

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

c) d'un montant égal à vingt pour cent (20 %) du prix total de vente, avec un minimum de deux mille cinq cents euros (2.500,00 €), pour sùreté du paiement de tous les accessoires et des frais éventuels de poursuite judiciaire.

Ce mandat contiendra également le droit pour le mandataire de stipuler solidarité et indivisibilité lors de la prise d'inscription hypothécaire, ainsi que de renoncer au bénéfice de l'article 1563 du Code judiciaire. Le mandat contiendra en outre le droit pour le mandataire de signer tous actes et pièces nécessaires à la prise d'inscription hypothécaire, de faire élection de domicile, de prévoir la possibilité de substitution et en général, de faire tout ce qui est utile ou nécessaire pour l'exécution de la prise d'hypothèque.

Le vendeur a le droit de faire usage du mandat dont question ci-dessus lors de la signification du commandement de payer, sans autre avertissement et sans devoir justifier son acte vis-à-vis de quiconque.

Les inscriptions hypothécaires seront radiées aux frais de l'acquéreur après paiement intégral du prix total de vente et de tous les intérêts, indemnités et accessoires.

Si, lors de la passation de l'acte notarié de vente ou après celui-ci et avant le paiement du prix total avec les accessoires, l'acquéreur désirait grever d'hypothèque le bien acquis par lui pour sùreté d'un prêt ou d'une ouverture de crédit à contracter par lui, le vendeur donnera dispense d'inscription d'office ou mainlevée de l'inscription, mais sous les conditions expresses suivantes :

- a) que le montant des sommes empruntées soit suffisant pour payer le solde complet du prix d'achat avec les accessoires ;
- b) que les fonds empruntés servent premièrement au paiement du prix d'achat avec accessoires et qu'à cette fin délégation sur les sommes empruntées soit donnée en faveur du vendeur avec l'accord du bailleur hypothécaire.

L'acquéreur s'interdit d'aliéner le bien acquis par lui par acte entre vifs, sauf accord du vendeur, avant la réception provisoire. Cet accord sera également nécessaire, sous peine de non-opposabilité au vendeur, pour tous contrats de location, promesse de location ou tous autres droits d'usage. Tout acte contraire à cette disposition est considéré comme agréation du bien vendu et oblige l'acquéreur à payer au vendeur le solde du prix total dans les huit jours.

3. Sanctions :

Toute somme échue et non payée sera, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'un intérêt au taux de dix pour cent (10 %) l'an, à partir de la date de l'envoi de la facture jusqu'à son paiement effectif.

En cas de non-paiement, le vendeur sera en droit d'arrêter les travaux (privatifs) de l'acquéreur défaillant et de poursuivre la résiliation de la vente ou son exécution forcée par tous les recours de droit, avec dommages-intérêts en sa faveur.

Si le vendeur préfère la résiliation de la vente, celle-ci se fera de plein droit, après une seule sommation faite à l'acquéreur de s'acquitter de sa dette échue, par exploit d'huissier demeuré sans résultat pendant plus de vingt jours.

De même, la convention sera résiliée de plein droit et sans qu'une sommation soit nécessaire, par le seul fait de la faillite de l'acquéreur.

Dans tous les cas de résiliation de la vente, les acomptes payés seront acquis définitivement au vendeur jusqu'à cinquante pour cent (50 %) du prix global de la vente, à titre de dédommagement forfaitaire.

4. Début et fin des travaux :

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure, d'intempérie ou de grève entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le délai initialement prévu pour la fin des travaux sera prorogé d'autant des jours nécessaires à l'exécution de ceux-ci.

5. Indemnités pour retard :

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable à la Société Privée à Responsabilité Limitée « IMMO VAN MOERKERKE II », précitée, des travaux de construction, celui-ci devra payer à l'acquéreur vingt-cinq euros (25,00 €) par jour pour les appartements, et deux

euros cinquante centimes (2,50 €) par jour pour les emplacements de parking, à titre d'indemnité forfaitaire, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de son appartement et/ou flat, et autres préjudices subis.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressée à la Société Privée à Responsabilité Limitée « IMMO VAN MOERKERKE II », restée sans suite pendant plus de dix jours.

6. Réceptions :

Les réceptions provisoires et définitives, tant des parties communes que privatives, se feront comme indiqué ci-après :

a) Réception provisoire des parties privatives :

La réception provisoire des parties privatives sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement.

Le vendeur demande cette réception provisoire par écrit en invitant l'acquéreur par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le vendeur dans la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception provisoire.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le vendeur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire si dans les quinze jours qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

b) Réception provisoire des parties communes :

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le conseil de gérance, désignés par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors de son sein, et aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Le vendeur demande la réception provisoire des parties communes par écrit en invitant les membres du conseil de gérance par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le vendeur dans la demande de réception.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes devra être notifié avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la validité de la réception provisoire des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

c) Réception définitive des parties privatives :

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé sous C ci-dessus.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement.

Le vendeur demande la réception définitive des parties privatives par écrit en invitant l'acquéreur par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque ce refus motivé de procéder à la réception définitive des parties privatives ou d'accepter cette réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le vendeur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter cette réception définitive des parties privatives si, dans les quinze jours qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive la responsabilité du vendeur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

d) Réception définitive des parties communes :

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le conseil de gérance, désignés par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors de son sein et aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA BOVERIE

Le vendeur demande la réception définitive des parties communes par écrit en invitant les membres du conseil de gérance par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes ou d'accepter cette réception, a été notifié au vendeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection qui lui ont été demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la validité de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si au moment de la réception définitive des parties communes, le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

7. Droits de l'architecte :

Jusqu'au parachèvement complet de l'immeuble, l'architecte auteur des plans conserve le droit de modifier les parties communes en vue d'assurer une exécution conforme aux règles de l'art, ou si ces modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution des parties communes ou même des parties privatives.

8. Droits réservés :

La Société privée à Responsabilité Limitée « IMMO VAN MOERKERKE II » se réserve le droit de modifier les plans des biens privatifs qu'elle se propose d'offrir en vente et de réduire ou augmenter les quotités indivises sans intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs, les droits acquis par ces derniers ne pouvant néanmoins être en quoique ce soit altérés par la modification envisagée.

Toute modification du genre énoncé ci-dessus ne pourra se faire que par acte authentique, notamment dans l'acte de vente du bien intéressé par la modification, accompagnée d'un plan décrivant la situation antérieure et la situation nouvelle.

9. Responsabilité du vendeur :

La Société Privée à Responsabilité Limitée « IMMO VAN MOERKERKE II » est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

La garantie due par le vendeur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement.

L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

10. Exécution et suppression des travaux :

Si l'acquéreur impose à la Société Privée à Responsabilité Limitée « IMMO VAN MOERKERKE II » des matériaux d'une qualité d'origine ou type déterminé et ce, en dépit de ses réserves écrites et motivées, cette dernière est déchargée de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse lui être reprochée.

11. Assurances :

Les premières assurances tant contre l'incendie que pour tous autres risques, seront souscrites par le constructeur, et les copropriétaires seront tenus de rembourser leurs quotes-parts des primes dès l'occupation de leur bien.

Ils devront continuer les contrats d'assurances comme il est dit dans le règlement de copropriété.

12. Syndic :

La Société Privée à Responsabilité Limitée « IMMO VAN MOERKERKE II » désignera le premier gérant de l'immeuble, et ce, pour une première durée de deux ans.

Ce dernier devra agir selon les dispositions du Code civil et plus spécialement selon celles de la nouvelle loi sur les copropriétés.

Loi organique sur le notariat :

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant les a informés de l'obligation imposée au notaire en vertu de l'article neuf paragraphe premier, alinéas deux et trois de la loi organique sur le notariat et leur a expliqué que, lorsque le notaire constate l'existence d'intérêts manifestement contradictoires ou des engagements à l'évidence disproportionnés, il a l'obligation d'attirer l'attention des parties, et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire instrumentant informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité.

Les comparants ont ensuite déclaré qu'à leur avis, il n'existe pas d'intérêts manifestement contradictoires en l'espèce et que toutes les clauses reprises au présent acte sont proportionnées et qu'ils les acceptent.

Les comparants confirment en outre que le notaire instrumentant les a clairement informés des droits, obligations et charges découlant du présent acte et les a conseillés en toute impartialité.