



Le 29/8/2024

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA RESIDENCE « BALMORAL ET KENT »

Située à 4020 Liège, Quai Marcellis 3. N° d'entreprise : 0876.804.180

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES **DE LA RESIDENCE « BALMORAL ET KENT »**

ACTE DE BASE **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

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

EXPOSE GENERAL :

Vu la version des statuts repris à l'acte du 19 décembre 2014 de Maître Roger MOTTARD, Notaire à Grâce-Hollogne, enregistré au premier bureau de l'antenne de Liège III, le (...), Vol (...), Fol (...) Case (...), rôles (...), renvoi (...), organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **BALMORAL ET KENT** ».

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 initial et aux actes de base modificatifs.

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 BALMORAL ET KENT

Qu'il est précisé à l'acte du 19 décembre 2014 dont question ci-avant :

A COMPARU

L'association des copropriétaires « **RESIDENCES BALMORAL ET KENT** » ayant son siège à 4020 Liège, quai Marcellis 3, inscrite sous le numéro d'entreprise 0876.804.180, dont l'acte de base et le règlement de copropriété ont été reçus aux termes d'un acte du notaire Michel Kleinermann, à Liège, le onze juin mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au premier bureau de sécurité juridique de Liège le dix-neuf juillet suivant, volume 1606, numéro 34.

Cet acte a fait l'objet d'un acte modificatif, reçu par le notaire Michel Kleinermann, à Liège, le premier octobre mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au premier bureau de sécurité juridique de Liège le dix-neuf octobre suivant, volume 1637, numéro 32, contenant notamment la modification de la numérotation des garages de la « **RESIDENCE KENT** » et la rectification des quotes-parts indivises dans les parties communes de la « **RESIDENCE KENT** » pour les appartements.

Cet acte a fait l'objet d'un acte modificatif, reçu par le notaire Michel Kleinermann, à Liège, le treize janvier mil neuf cent soixante-sept, transcrit le premier février mil neuf cent soixante-sept, volume 1814, numéro 12 contenant notamment la constatation de l'aménagement du toit avec la création de deux locaux privatifs sans modification des quotes-parts particulières dans la copropriété.

L'assemblée générale du dix-neuf février mil neuf cent septante-trois a modifié la répartition des dépenses d'entretien et de réparation du chauffage entre les deux résidences.

Cet acte a fait l'objet d'un acte modificatif, reçu par le notaire Benjamin Poncelet, à Liège, le vingt juin deux mil deux, transcrit au premier bureau de sécurité juridique de Liège le vingt-cinq juin suivant, dépôt 4497, contenant notamment la scission du garage privatif pour trois voitures sis dans la « **RESIDENCE BALMORAL** » en deux entités distinctes.

Cet acte a fait l'objet d'un acte modificatif, reçu par le notaire Yves Guillaume, à Liège, le treize décembre deux mil cinq, transcrit au premier bureau de sécurité juridique de Liège le vingt-six décembre suivant, dépôt numéro 11496 contenant notamment, pour la « **RESIDENCE BALMORAL** », la modification des quotes-parts indivises qui concernent l'appartement du onzième étage (les deux anciens locaux du toit).

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

L'assemblée générale du quatre novembre deux mil treize a rectifié l'erreur matérielle de numérotation du garage repris à l'article 34 (il fallait lire 5bis et non 6).

Représentée et autorisée par son syndic, en vertu de l'assemblée générale du quatre novembre deux mil quatorze dont une copie du procès-verbal restera annexée au présent acte pour être enregistrée avec lui mais non transcrite :

La Société Anonyme « GROUPE ADK », dont le siège social est établi à 4020 Liège, rue des Fories, 2, enregistrée sous le numéro d'entreprise 0417.254.111, représentée par son administrateur délégué, Monsieur AENDEKERK Jean Jacques Emile Robert Yves, né à Liège, le vingt-huit mai mil neuf cent cinquante-trois (registre national 53.05.28-303.05), époux de madame TIMMERMANS Nadine, domicilié à 4053 Embourg, rue du Baileux 11. Agissant conformément à l'article 14 des statuts, nommé aux fonctions d'administrateur aux termes de l'assemblée générale du vingt-huit février deux mil six et aux fonctions d'administrateur délégué aux termes du conseil d'administration du vingt-huit février deux mil six, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du quatorze mars suivant sous le numéro 06049278, dont le mandat a été renouvelé par décision du huit mai deux mil douze, publiée aux annexes du Moniteur belge du vingt juin deux mil douze, sous le numéro 12100139.

Nommé en qualité de syndic aux termes de l'assemblée générale du quatre novembre deux mil quatorze.

Monsieur AENDEKERK Jean est ici représenté par madame HENRY Gaëlle Marise Philippe née à Liège le vingt-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, (registre national 89.03.27-314.87), domiciliée à 4000 Liège, rue Hullos 73, en vertu de la procuration authentique reçue le dix-sept décembre deux mil treize, par maître Philippe LABE, notaire à Liège, enregistrée au premier bureau de sécurité juridique de Liège le vingt-trois décembre deux mil treize, vol 202, fol 54, case 12, dont une expédition restera annexée au présent acte.

Exposé préalable :

Le syndic nous déclare que :

1° L'acte de base a été dressé par l'acte du notaire Michel Kleiner mann, à Liège, le onze juin mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au premier bureau de sécurité juridique des hypothèques

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

de Liège le dix-neuf juillet suivant, volume 1606, numéro 34, acte auquel il est annexé un exemplaire des plans de l'immeuble.

Cet acte a fait l'objet d'un acte modificatif, reçu par le notaire Michel Kleinermann, à Liège, le premier octobre mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au premier bureau de sécurité juridique de Liège le dix-neuf octobre suivant, volume 1637, numéro 32, contenant notamment la modification de la numérotation des garages de la « **RESIDENCE KENT** » et la rectification des quotes-parts indivises dans les parties communes de la « **RESIDENCE KENT** » pour les appartements.

Cet acte a fait l'objet d'un acte modificatif, reçu par le notaire Michel Kleinermann, à Liège, le treize janvier mil neuf cent soixante-sept, transcrit le premier février mil neuf cent soixante-sept, volume 1814, numéro 12 contenant notamment la constatation de l'aménagement du toit avec la création de deux parties privatives sans modification des quotes-parts particulières dans la copropriété.

L'assemblée générale du dix-neuf février mil neuf cent septante-trois a modifié la répartition des dépenses d'entretien et de réparation du chauffage entre les deux résidences.

Cet acte a fait l'objet d'un acte modificatif, reçu par le notaire Benjamin Poncelet, à Liège, le vingt juin deux mil deux, transcrit au premier bureau de sécurité juridique de Liège le vingt-cinq juin suivant, dépôt 4497, contenant notamment la scission du garage privatif pour trois voitures sis dans la « **RESIDENCE BALMORAL** » en deux entités distinctes.

Cet acte a fait l'objet d'un acte modificatif, reçu par le notaire Yves Guillaume, à Liège, le treize décembre deux mil cinq, transcrit au premier bureau de sécurité juridique de Liège le vingt-six décembre suivant, dépôt numéro 11496 contenant notamment, pour la « **RESIDENCE BALMORAL** », la modification des quotes-parts indivises qui concernent l'appartement du onzième étage (les deux anciens locaux du toit).

L'assemblée générale du quatre novembre deux mil treize a rectifié l'erreur matérielle de numérotation du garage repris à l'article 34 (il fallait lire 5bis et non 6).

2° Par suite de cet acte de base, le bien ci-après décrit a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Ville de Liège - Dix-septième division :

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

Un immeuble à appartements multiples, dénommé « **RESIDENCES BALMORAL ET KENT** » sis quai Marcellis numéro 3 et quai Churchill 32 ayant été cadastré septième division section C n° 27 T 2.

3° Il convient de se référer audit acte de base pour ce qui concerne, l'origine de propriété.

4° Le présent projet d'acte a été soumis à l'approbation de l'assemblée générale des « **RESIDENCES BALMORAL ET KENT** » aux termes d'une assemblée générale ordinaire tenue en date du quatre novembre deux mil quatorze.

Le présent acte de modification des statuts a été accepté à l'unanimité, dès lors, la quote-part des voix est rencontrée conformément au prescrit légal. Une copie du procès-verbal de ladite assemblée restera annexée au présent acte afin d'être enregistrée avec lui.

5° Cet exposé fait, l'association des copropriétaires requiert du notaire instrumentant d'acter la modification de l'acte de base dont question ci-après conformément au vote de l'assemblée générale dont question ci-avant.

6° Afin d'éviter des problèmes d'application et d'interprétation de l'acte de base, le texte suivant annule et remplace l'acte de base initial et reprend les informations de l'acte modificatif.

TITRE I : ACTE DE BASE

STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : NOTIONS GENERALES :

1. Statuts :

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

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

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

a) Acte de base :

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

partie privative. Dans l'hypothèse d'une modification de la fixation de ces quotes-parts, elles devront être déterminées en tenant compte de leurs valeurs respectives fixées en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

b) Règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

2. Règlement d'ordre intérieur :

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

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) ;
- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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

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

Exposé :

Monsieur Arnold GIELEN et son épouse madame Sylvie BIERNA plus amplement décrits dans l'acte de base initial étaient propriétaires du bien suivant :

Ville de Liège - Dix-septième division :

Un terrain, sis quai Marcellis numéro 3, d'une superficie de quatre cent vingt mètres carrés, ayant été cadastré septième division section C n° 27 T 2 joignant au Nord LANDERLOOS père et fils, à l'Est le quai Churchill, au Sud la « Résidence Dauphin », et à l'Ouest le quai Marcellis.

Sur l'ensemble du terrain, dont question ci-dessus, la Société Liégeoise de construction « SOLICO », plus amplement décrite dans l'acte de base initial, a construit un complexe immobilier régi par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Ce complexe comprend :

1) Un immeuble à appartements multiples, sis à front du quai Marcellis sur toute la largeur du terrain prédécrit dénommé « RESIDENCE BALMORAL » et qui comprend :

- Un niveau en sous-sol comportant des locaux communs et des caves privatives.
- Un rez-de-chaussée comportant la conciergerie avec cour, un local privatif à usage de garages, un hall d'entrée et les accès vers les appartements des étages.
- Onze étages comportant le premier un appartement et/ou des locaux à usage de bureaux, les niveaux deux à sept chacun deux appartements, et les niveaux huit à onze chacun un appartement.

2) Un immeuble à appartements multiples, sis au quai Churchill dénommé « RESIDENCE KENT » et qui comprend :

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

- Un niveau sous-sol comportant des locaux communs, des caves privatives, des emplacements pour voitures, avec aire de circulation et rampe d'accès.
- Un rez-de-chaussée comportant des emplacements pour voitures en cour intérieure couverte avec aire de circulation et rampe d'accès.
- Cinq étages identiques comportant chacun deux appartements privatifs l'un d'une et l'autre de deux chambres.

Les résidences sont édifiées comme dit ci-avant sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

A la propriété privative d'un appartement, bureau, garage ou emplacement pour voiture correspondra donc une quote-part ci-après déterminée dans les parties communes de la résidence intéressée.

La Société Liégeoise de Construction « SOLICO » a fait dresser par l'architecte DEGIOVANNI de Liège, les plans du complexe, qui sont restés annexés à l'acte de base initial.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la ville de Liège, autorisation du numéro 43.709 du dix-neuf février mil neuf cent soixante-cinq.

Ces plans sont les suivants :

- Plan des sous-sols et du rez-de-chaussée de chacune des résidences.
- Plan du 1^{er} étage et de chacun des étages type, un appartement, de la « **RESIDENCE BALMORAL** », ce plan comporte également le plan du 1^{er} étage et de chacun des étages type de la « **RESIDENCE KENT** ».
- Le plan variante prévoyant pour chacun des étages de la « **RESIDENCE BALMORAL** » la possibilité de construire deux appartements par niveau.
- Plan des façades avant et arrière de chacune des résidences.
- Plan des coupes de chacune des deux résidences.

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

A l'acte de base modificatif du treize janvier mil neuf cent soixante-sept, dont question ci-avant, est restée annexée une copie du plan modificatif du toit suite à l'autorisation obtenue de la ville de Liège le dix-neuf novembre mil neuf cent soixante-cinq sous le numéro 44.308.

Description du complexe :

Il résulte des plans et du règlement général de copropriété dont il sera question ci-après que le complexe comprend :

A) La « RESIDENCE BALMORAL » :

Cette résidence comporte :

1) En sous-sol :

a) Des parties communes étant notamment :

La cage d'escalier, l'escalier, la cage d'ascenseur et l'ascenseur, les dégagements et aéra ; la cave des compteurs d'eau et de gaz, la cave des compteurs d'électricité, la cabine haute tension, la cave des poubelles, la cave du concierge, la cave des installations de chaufferie avec ces installations, le local contenant les tanks à mazout, le tank à mazout de 10.000 litres.

b) Des parties privatives étant :

Dix-sept caves numérotées 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7/A, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/B et 8, 9 et 10 destinées à dépendre des appartements.

2) Au rez-de-chaussée :

a) Des parties communes étant notamment :

Hall d'entrée avec son sas, le local pour voitures d'enfants, les cages d'escalier et d'ascenseur, les aéras et conduits divers, la conciergerie comprenant hall d'entrée, water-closet, salle de bain, débarras, cuisine avec et donnant accès à une courette, une chambre à coucher.

b) Des parties privatives étant :

1) Lot 1 : Un emplacement de parking dénommé A1, comprenant :

L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de seize mètres carrés cinquante-trois décimètres carrés, repris sous liseré bleu et lettres a-b-c-d-m-n-a au plan du géomètre

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

expert immobilier Valérie BERNES, à Vielsalm, dressé le onze août deux mil un, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de base modificatif du vingt juin deux mil deux, dont question ci-avant.

2) Lot 2 : Un emplacement de parking dénommé A2, comprenant :

L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quarante et un mètres carrés cinquante-quatre décimètres carrés, repris sous liseré vert et lettres n-m-d-e-f-k-l-m-n au plan du géomètre expert immobilier Valérie BERNES, à Vielsalm, dressé le onze août deux mil un, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de base modificatif du vingt juin deux mil deux, dont question ci-avant.

Ces lots 1 et 2 formaient, dans l'acte de base initial : un local d'une superficie de plus ou moins cinquante mètres carrés, ayant accès au quai Marcellis et servant de garage dénommé garage a.

3) Un garage situé à la partie arrière de la résidence et dénommé garage 5 bis.

3) Au premier étage :

a) Des parties communes étant notamment :

Le palier d'accès à l'appartement et au bureau, les cages d'escalier et d'ascenseur, le dégagement, les conduits et aéras divers.

b) Des parties privatives étant :

1) L'appartement 1 B à gauche faisant face à l'immeuble et comprenant :

Hall d'entrée, living en façade, quai Marcellis ; cuisine équipée avec vide-poubelle, water-closet, salle de bain équipée, une chambre à coucher donnant en façade arrière, en sous-sol, une cave privative.

2) Le bureau B à droite, faisant face à l'immeuble, et comprenant :

Hall d'entrée, et dégagement avec vestiaire, water-closet, salle d'attente, salle d'archives, un bureau en façade quai Marcellis et deux bureaux en façade arrière dont un avec terrasse. En sous-sol, une cave privative.

4) Aux étages deux à neuf :

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

A) Des parties communes étant notamment :

Le palier d'accès à l'appartement, la cage d'escalier et d'ascenseur, les conduits et aéras divers.

B) Des parties privatives étant :

- Aux étages deux à sept :

Un appartement, une chambre et un appartement deux chambres, savoir :

Un appartement type B d'une superficie approximative de septante-deux mètres carrés.

En façade, quai Marcellis comprenant : hall d'entrée et dégagement avec placard et W.C., un living, avec loggia en façade avant, cuisine équipée avec vide-poubelles, une salle de bain équipée, une chambre donnant en façade arrière avec terrasse et armoire.

Un appartement type C d'une superficie approximative de nonante-sept mètres carrés, avec façade quai Marcellis comprenant : hall d'entrée, dégagement avec vestiaire, W.C. et placard.

- Un living avec loggia en façade avant - cuisine équipée avec vide-poubelles, une salle de bain équipée, deux chambres en façade arrière dont une ayant accès à la terrasse laquelle comporte une armoire, en sous-sol une cave.

- Aux étages huit et neuf :

Un appartement résidentiel type A d'une superficie approximative de cent septante mètres carrés occupant tout l'étage et numéroté de deux à neuf selon l'étage où il se situe et comprenant :

Hall d'entrée, living, en façade, quai Marcellis avec loggias, water-closet, vestiaire, dégagement, trois chambres à coucher donnant sur façade arrière avec terrasse, une salle de bain donnant sur une chambre numéro trois, une autre salle de bain séparée, une cuisine équipée avec office et vide poubelle.

En sous-sol : une cave privative.

5) A l'étage dix :

a) Des parties communes étant notamment :

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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

b) Des parties privatives étant :

Un appartement résidentiel type A occupant tout l'étage et comportant les mêmes éléments que ceux prévus aux étages précédents pour les appartements type A ne comportant pas de loggia mais à la place une terrasse.

Les appartements seront désignés par la lettre qui leur est attribuée celle-ci étant suivie du chiffre correspondant à l'étage de la situation de l'appartement.

6) Sur le toit - Au onzième étage :

a) Des parties communes étant :

Un dégagement, l'escalier d'accès, la toiture, les souches de cheminées, les aéras, les murs, le local réservé à la machinerie d'ascenseur.

b) Des parties privatives étant :

Un appartement anciennement décrit à l'acte de base modificatif du treize janvier mil neuf cent soixante-sept comme suit :

- Pour la partie gauche face à la résidence : un local à usage de toilette, dégagements, une chambre à usage de bureau, salle de jeux ou autre destination et une terrasse située en façade avant. Le tout d'une superficie approximative de vingt-sept mètres carrés quatre décimètres carrés, terrasse comprise.

- Pour la partie droite face à la résidence : un local à usage de bureau, salle de jeux ou autre destination, avec terrasse, situé en façade avant, le tout d'une superficie approximative de trente-trois mètres carrés soixante-huit décimètres carrés, terrasse comprise.

A l'acte de base modificatif précité, il était expressément prévu ce qui suit :

*« A ces biens privatifs il n'est rattaché aucune quote-part particulière dans la copropriété, étant entendu qu'ils sont rattachés comme partie intégrante à l'un des biens privatifs constitutifs de la « **RESIDENCE BALMORAL** », sans qu'il soit possible d'en disposer séparément.*

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

La question de la contribution que les propriétaires de ces biens devront assumer dans les charges communes étant réglée comme suit :

Avant toute répartition des charges ou recettes, il sera perçu ou attribué à charge du propriétaire du local sis à gauche une somme forfaitaire égale à zéro virgule quatre-vingt-sept pour cent du montant de la charge ou de la recette et à charge du propriétaire du local sis à droite une somme forfaitaire égale à un pour cent du montant de la charge ou de la recette.

Ces locaux sont grevés d'une servitude qui oblige leurs propriétaires à laisser passer, non seulement les personnes ayant pour mission la réparation ou l'entretien des parties communes sises au niveau du toit et du dixième étage, mais également de laisser passer les ouvriers des firmes de déménagements pour leur permettre l'accès aux poulies de déménagement.

Les terrasses avec les garde-corps constituant des parties privatives, leurs propriétaires devront veiller à leur bon état d'entretien. Ils seront responsables de toutes dégradations qu'un usage abusif ou un mauvais état d'entretien causeraient aux appartements que ces terrasses couvrent.

Ils devront de même pourvoir à leurs frais aux travaux de restauration nécessités par un usage normal.

Le local privatif situé à droite face à la résidence, à côté du cabanon d'ascenseur est rattaché, pour en faire partie intégrante, à l'appartement type A du dixième étage.

Le local privatif situé à gauche face à la résidence, à côté du cabanon d'ascenseur est rattaché, pour en faire partie intégrante, à l'appartement type A du huitième étage.

Par l'acte modificatif, reçu par le notaire Yves Guillaume, à Liège, le treize décembre deux mil cinq, dont question ci-avant, il a été procédé à la modification des quotes-parts indivises et à l'attribution de quotes-parts pour l'appartement du onzième étage ».

B) « LA RESIDENCE KENT » :

Cette résidence comporte :

1) En sous-sol :

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

a) Les parties communes étant notamment :

La cage d'escalier, l'escalier, la cage d'ascenseur et l'ascenseur, les dégagements et aéras et conduits de ventilation, la cave des compteurs d'eau et du gaz, la cave des compteurs d'électricité, la cave des poubelles, la cave des installations de chaufferie avec ses installations, le tank à mazout et son sas, l'aire de circulation des emplacements pour voitures et les rampes d'accès.

b) Des parties privatives étant :

- Les caves numérotées de un à dix destinées aux appartements des étages.
- Les emplacements pour voitures n° 6 à 10.

2) Au rez-de-chaussée :

a) Les parties communes étant notamment :

Hall d'entrée avec sas, dégagement, cage d'escalier et d'ascenseur avec l'escalier et l'ascenseur, les rampes d'accès vers les garages ou emplacements pour voitures du rez et du sous-sol, les aéras avec leur ventilation et les conduits vide-poubelles, gaines, etc.

b) Des parties privatives étant :

Les emplacements pour voitures automobiles numéros 1 à 5.

3) Au niveau des étages 1 à 5 :

a) Des parties communes étant notamment :

Le palier d'accès aux appartements, les cages d'escalier et d'ascenseurs, les conduits et aéras divers.

b) Des parties privatives étant :

Deux appartements qui seront désignés de la façon suivante de gauche à droite en faisant face à la façade de la résidence, appartement A et appartement B, chaque lettre d'appartement étant suivie du chiffre correspondant à l'étage de la situation dudit appartement, ces appartements comprenant :

1) L'appartement A :

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

Hall d'entrée, water-closet, dégagement avec réduit, cuisine équipée, donnant sur aéra avec vide-poubelle, salle de bain équipée, living avec loggia donnant quai Churchill, deux chambres à coucher en façade arrière dont une a l'accès à une terrasse qui comporte une armoire. En sous-sol : une cave.

2) L'appartement B :

Hall d'entrée, water-closet, cuisine arrière, aéras avec vide-poubelle, salle de bain équipée, living avec loggia donnant quai Churchill, une chambre à coucher en façade arrière donnant accès à une terrasse qui comporte une armoire. En sous-sol, une cave.

4) Au niveau du toit :

Des parties communes étant notamment :

La toiture de la résidence, le cabanon d'ascenseur avec les machineries ascenseur, les souches de cheminée et aéras, les potences de déménagements et éventuellement les antennes de radio et de télévision ou les raccords aux services distributifs de radio et de télévision.

N.B.

Les appartements du 1^{er} étage comportent les mêmes éléments que ceux des étages supérieurs, mais ne comportent pas de terrasse avec armoire en façade arrière.

Observations - Stipulations spéciales et servitudes :

L'acte de base initial reprend explicitement ce qui suit :

« 1. Il est en général fait observer que les compositions prévues ci-dessus sont celles de biens privatifs normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues normalement par le constructeur, sous réserve des modifications à la consistance desdits biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs qui se présenteront.

En conséquence, la composition des biens privatifs avec les quotes-parts y afférentes dans les parties communes générales se trouveront définitivement fixées par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

2. En principe, une cave sera rattachée à chacun des appartements privatifs. Au surplus, la Société Anonyme « SOLICO » fait observer, en ce qui concerne des caves visées au présent paragraphe qu'elle se réserve le droit de ne pas attribuer de caves à certains appartements

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

ou d'en attribuer plusieurs au même appartement ou d'en réserver un certain nombre pour des besoins communs.

L'affectation de plusieurs caves à un même appartement ne modifie en rien les quotes-parts en copropriété de l'appartement privé de cave ou doté de plusieurs caves.

A ce jour, il est attribué une cave à chaque appartement à l'exception de l'appartement du onzième étage.

3. La société « SOLICO » se réserve si la ville de Liège donnait son accord à ce sujet, la faculté d'ériger un ou plusieurs étages d'appartements supplémentaires.

Utilisant cette même faculté et dans la mesure de l'obtention des autorisations nécessaires, la société « SOLICO » se réserve le droit de construire autour du cabanon un ou plusieurs locaux destinés à servir de chambre d'appoint ou de grenier (voir chapitre « Edification d'étages » in fine).

Ce droit de construire autour du cabanon a été utilisé comme dit ci-avant.

4. Ladite société se réserve le droit, ce que reconnaissent expressément et acceptent les comparants de deuxième part, d'apporter en cours de construction des changements qu'elle jugerait nécessaires ou utiles et de remplacer certains matériaux par d'autres de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente. Ces changements ne pourraient avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance des résidences ou d'entraîner pour les parties privatives des différences de mesure de plus de deux pour cent.

La société comparante de première part se réserve également le droit de modifier en cours de construction la configuration du sous-sol, les emplacements et les superficies des locaux communs et des caves privatives ainsi que la disposition et les superficies des accès et dégagements et de faire constater dans un acte authentique les modifications apportées ultérieurement à la disposition du sous-sol et au plan du sous-sol annexé aux présentes.

Les modifications prévues au présent paragraphe 4 et au paragraphe 6 ne peuvent avoir pour effet de diminuer le droit de propriété et de jouissance des biens dont les comparants de deuxième part se réservent la propriété.

5. La réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage inférieur ou de l'étage supérieur peut être effectuée de manière à former un appartement de type DUPLEX.

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

La réunion d'un ou plusieurs appartements ou bureaux pourra être également réalisée de manière à constituer un ensemble qui pourrait être relié par un escalier privatif.

De même, la réunion de deux ou plusieurs emplacements pour voitures ou garages pourra également être exécutée.

Ces réunions se feront sur avis favorable de l'architecte ou constructeur, suivant les directives dudit architecte, pour autant que l'état de construction le permette, et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé étant entendu que les biens privés à réunir doivent appartenir au même propriétaire.

Des bureaux et appartements contigus, pour autant qu'ils appartiennent au même propriétaire, peuvent également être réunis sous les conditions et réserves ci-dessus exprimées.

6. Il est stipulé que si, dans l'avenir, le programme de construction de la société « SOLICO » venait à comporter l'édification d'immeuble joignant le complexe objet des présentes, ladite société aurait le droit, tant pour elle que pour ses ayants cause, de faire communiquer entre-elles telles parties communes de manière à en faire un usage commun. Ladite société déterminera dans ce cas la répartition entre les usagers des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'un usage commun.

7. La société comparante de seconde part se réserve le droit de mitoyenneté portant sur les murs pignons du complexe édifié sur les lignes séparatives. Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui serait due par les constructeurs sur les fonds voisins qui utiliseraient ces murs.

Ladite société aura seule le droit en conséquence de procéder au mesurage.

A l'estimation et au transfert de cette mitoyenneté et d'en toucher le prix : Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ceux-ci seraient requis de prêter gratuitement leur concours ».

8. Servitudes :

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

a) La construction du complexe objet du présent acte peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui les composent, qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenus à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc. ;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, etc.) ;
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

b) L'accès aux garages et emplacements pour voitures se fait par le porche de la « **RESIDENCE KENT** » sise quai Churchill. Il en est également ainsi pour le garage du rez-de-chaussée situé dans la « **RESIDENCE BALMORAL** ».

Cet accès constitue une servitude de passage au profit dudit garage numéro 5 bis.

Comme de droit les charges d'entretien journalier et de réparation courante des rampes d'accès et des aires de circulation incomberont aux seuls propriétaires et usagers des garages et emplacements pour voitures - y compris le propriétaire et l'utilisateur du garage du rez-de-chaussée situé dans la « **RESIDENCE BALMORAL** ».

c) Le mur de la façade intérieure de la « **RESIDENCE BALMORAL** » qui constitue la limite entre les deux résidences n'est pas mitoyen il est la propriété des seuls propriétaires de la « **RESIDENCE BALMORAL** ».

d) Comme dit ci-dessus, toutes les ouvertures pratiquées dans les façades arrière des deux résidences constituent des servitudes de prise de jour, de vue et d'air, à charge et au profit des deux résidences vis-à-vis l'une de l'autre quelles que soient les distances existantes entre elles.

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

e) Tous passages de canalisations électriques, conduites d'eau, égouts, etc., d'une résidence à l'autre constituent des servitudes d'une résidence vis-à-vis de l'autre et leur libre usage ne pourra en rien être entravé.

f) La « **RESIDENCE KENT** » ne comporte pas de conciergerie. Il devra être pris accord entre les assemblées générales des copropriétaires des deux résidences pour un service commun dont les modalités seront déterminées par les deux assemblées.

Division du complexe :

Chacun des immeubles comporte des parties privatives dont chaque acquéreur aura la propriété privative. Il comporte également des parties communes qui lui sont spéciales. Ces parties communes appartiendront à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

1) Les parties privatives consistent en :

A) « RESIDENCE BALMORAL » :

Les emplacements de parking A1 et A2 situés au rez-de-chaussée, quai Marcellis, le garage numéro 5 bis situé à l'arrière de la résidence, le bureau situé au premier étage, l'appartement du premier étage, et les appartements des étages deux à onze.

Comme dit ci-avant, chaque étage comportant soit un soit deux appartements avec les caves qui en dépendent, à l'exception de l'appartement du onzième étage qui n'est pas relié à une cave.

B) « RESIDENCE KENT » :

Les emplacements parkings numéros 6 à 10 situés en sous-sol et les emplacements Parkings 1 à 5 situés au rez-de-chaussée.

Les appartements A et B des étages 1 à 5.

Chaque propriété privative comporte en propriété exclusive les locaux la constituant et en copropriété et indivision permanente un certain nombre de quotes-parts dans les parties communes de la résidence dont elle fait partie.

2) Les parties communes consistent en :

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

Les parties communes à chaque résidence sont notamment : le terrain qui lui sert d'assiette comme précisé ci-après, l'ossature générale de la résidence, son toit, halls d'entrée, dégagements, accès locaux communs du sous-sol et du rez-de-chaussée, la conciergerie, les cages d'escalier et d'ascenseur, les escaliers, ascenseur, aéras et conduits divers et en général tout ce qui est affecté à un usage ou un service commun, ces parties communes ont fait l'objet d'une description détaillée ci-avant.

A) Parties communes de la « RESIDENCE BALMORAL » :

Ces parties communes comprenant outre ce qui est dit ci-dessus, le terrain servant d'assiette à cette résidence tel que précisé au chapitre qui suit, ces parties sont divisées en dix mille/dix millièmes et les quotes-parts afférentes à chaque propriété privative sont déterminées forfaitairement de la manière suivante :

1) L'emplacement de parking A1 sis quai Marcellis : nonante-cinq/dix mille trois cent quarante-septièmes : **95/10.347**

2) L'emplacement de parking A2 sis quai Marcellis : cent nonante/dix mille trois cent quarante-septièmes : **190/10.347**

3) Le garage numéro 5 bis, sis à l'arrière de la résidence : nonante-cinq/dix mille trois cent quarante-septièmes : **95/10.347**

4) Le bureau du premier étage : cinq cents/dix mille trois cent quarante-septièmes :

500/10.347

5) L'appartement du premier étage : trois cent nonante/dix mille trois cent quarante-septièmes : **390/10.347**

6) Appartements B et C :

a) Chacun des appartements B des étages deux à sept : quatre cent dix/dix mille trois cent quarante-septièmes, soit au total deux mille quatre cent soixante/dix mille trois cent quarante-septièmes : **2.460/10.347**

b) Chacun des appartements C des étages deux à sept : cinq cent soixante/dix mille trois cent quarante-septièmes, soit au total trois mille trois cent soixante/dix mille trois cent quarante-septièmes : **3.360/10.347**

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

Soit au total : cinq mille huit cent vingt/dix mille trois cent quarante-septièmes :

5.820/10.347

7) Chacun des appartements A des étages huit à dix : neuf cent septante/dix mille trois cent quarante-septièmes, soit au total deux mille neuf cent dix/dix mille trois cent quarante-septièmes :

2.910/10.347

8) Appartement du onzième étage : trois cent quarante-sept/dix mille trois cent quarante - septièmes :

347/10.347

Total pour la « RESIDENCE BALMORAL » : dix mille trois cent quarante-sept/dix mille trois cent quarante-septièmes :

10.347/10.347

B) Parties communes de la « RESIDENCE KENT » :

Ces parties communes comprenant outre ce qui est dit ci-avant le terrain servant d'assiette à cette résidence, tel que précisé au chapitre qui suit, ces parties sont divisées en dix mille/dix millièmes et les quotes-parts afférentes à chaque propriété privative sont déterminées forfaitairement de la manière suivante :

1) Chacun des emplacements pour voitures.

Numéros 1 à 10 chacun deux cents/dix millièmes soit au total : deux mille/dix millièmes :

2.000/10.000

2) Chacun des appartements A des étages un à cinq, chacun huit cent soixante/dix millièmes, soit au total quatre mille trois cents/dix millièmes :

4.300/10.000

3) Chacun des appartements B des étages un à cinq chacun sept cent quarante/dix millièmes soit au total trois mille sept cents/dix millièmes :

3.700/10.000

Total pour la « RESIDENCE KENT » :

10.000/10.000

Renonciation partielle au droit d'accession :

La renonciation au droit d'accession est prévue à l'acte de base initial.

Edification d'étages-supplémentaires ou de pièces autour du cabanon :

L'acte de base initial reprend explicitement ce qui suit :

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

Dans le cas de réalisation des hypothèses envisagées au paragraphe 4 des clauses spéciales et servitudes du présent acte de base, il est stipulé ce qui suit :

« 1) Les quotes-parts afférentes à chaque propriété privative et déterminées au chapitre VI qui précède, seront modifiées et, en conséquence, les contributions aux charges communes afférentes à chaque propriété,

2) La construction des étages supplémentaires, ou des pièces complémentaires ne modifiera pas la division en dix mille/dix millièmes des parties communes ; elle entraînera seulement une modification par voie de réduction proportionnelle des quotes-parts afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété - réduction que « SOLICO » se réserve le droit exclusif de fixer.

Ces quotes-parts seront en ce cas révisées par « SOLICO », exerçant le droit qu'elle s'est réservée à ce sujet dans l'acte qui constatera définitivement le nombre d'étages de l'immeuble et les modifications apportées en conséquence au statut immobilier.

3) Tous les copropriétaires actuels et futurs devront, si besoin est, apporter leur concours à cet acte et ; en tout état de cause, la ou les modifications intervenues n'entraîneront aucune modification quelconque, soit en plus soit en moins, des prix payés par les propriétaires lors de leur acquisition. »

Détermination des parties communes :

Sont réputées parties communes :

A. De la « RESIDENCE BALMORAL » :

Le terrain qui lui sert d'assiette et qui est délimité dans l'acte de base ; les fondations ; l'ossature, les gros murs de façade, le pignon et de refend ; la toiture ; le hall d'entrée avec son sas, le local pour voitures d'enfants ; les cages d'escaliers et d'ascenseurs ; la conciergerie avec sa cave en sous-sol ; les ornements extérieurs des façades à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses ; les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité et de chauffage, et les gaines de toutes ces canalisations ; les décharges des eaux pluviales, ménagères et de W.C. ; les gaines de cheminées ; les gaines à ordures ; les cages d'aération ; les antennes de radio et télévision, si elles sont communes ; les dégagements ; les locaux de poubelles ; les locaux de compteurs généraux et tous les locaux d'usage général ; le tank à mazout ; les installations de chauffage central avec leurs locaux, leur équipement mécanique,

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

leurs tuyauteries, vannes et cheminées ; les ascenseurs et leurs machineries, cages et cabanon ; les parlophones.

B. De la « RESIDENCE KENT » :

Le terrain qui lui sert d'assiette et qui est délimité dans l'acte de base ; les ouvrages exécutés sur le terrain identiques à ceux qui sont énumérés ci-dessus pour la « **RESIDENCE BALMORAL** » : les installations de chauffage central avec leurs locaux, équipement mécanique, tuyauteries, vannes, cheminées et tank à mazout ; l'ascenseur avec sa machinerie, cage et cabanon ; le porche d'accès aux appartements, les aires de circulation pour voitures automobiles et les rampes d'accès.

C. Communes aux deux immeubles :

La cabine à haute tension se trouvant dans le sous-sol de la « **RESIDENCE BALMORAL** ».

Remarque :

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

Les énumérations ci-avant sont énonciatives et non limitatives ; en cas de doute, l'interprétation se fera en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires.

Détermination des parties privatives :

Sont réputées parties privatives :

A. De la « RESIDENCE BALMORAL » :

Les emplacements de parking A1 et A2 situés quai Marcellis - le garage n° 5 bis situé à l'arrière de la résidence - le bureau et l'appartement du 1^{er} étage - les appartements B et C des étages 2 à 7 - les appartements A des étages 8 à 10 avec les caves y afférentes et l'appartement du onzième étage.

Chaque partie privative comprend les parties constitutives de chaque bien et notamment : les planchers, parquets et revêtements ; les cloisons intérieures non portantes, les portes, fenêtres, volets, persiennes et garde-corps ; les portes palières ; les portes des caves ; les canalisations

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

intérieures ; les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente ; les installations de chauffage central intérieures ; les plafonnages et enduits ; les terrasses avec les revêtements de leur sol ; la surface intérieure des murs séparant les appartements des paliers ; les poutres, voûtes et hourdis sous les planchers et dallages ; les installations électriques depuis les compteurs de la ville.

B. De la « RESIDENCE KENT » :

Les appartements A et B des étages 2 à 5 avec les caves y afférentes, les emplacements pour voitures n° 1-2-3-4-5 du sous-sol et n° 1-2-3-4-5 du rez-de-chaussée.

La composition de chaque partie privative est détaillée ci-avant.

Remarque :

En général, est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un appartement, bureau, magasin, cave, garage ou emplacement de voiture, et ce qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, même ce qui se trouve à l'extérieur mais est à leur usage exclusif.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES COMMUNES ET AUX PARTIES PRIVATIVES :

Article 1 : Destination des locaux :

A l'exception des locaux du rez-de-chaussée susceptibles d'être affectés à usage commercial et de ceux du premier étage susceptibles d'être affectés, à usage de bureaux, agences commerciales, les « **RESIDENCES BALMORAL ET KENT** » sont destinées à servir d'habitation résidentielle.

Il ne pourra jamais être toléré dans les résidences :

- a) aucun établissement dangereux, insalubre ou incommode ;
- b) aucun établissement industriel, atelier ou entrepôt de marchandises ;
- c) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux occupants des résidences ;
- d) aucune réunion publique ; aucun moteur qui ne serait déparasité ;

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

- e) aucun bureau de perception ou d'imposition ;
- f) aucune pension de famille ;
- g) aucune location par des professionnels d'appartements meublés et débits de boisson ;
- h) aucun professorat de chant, musique ou danse, aucun institut de culture physique.

Ces exemples sont donnés à titre exemplatif et non limitatif.

Les garages et emplacements ne pourront être utilisés qu'à titre privé. Toutefois, il pourra y être entreposé les échantillons destinés à la profession du propriétaire, à l'exception de ceux dont l'odeur ou les manipulations pourraient nuire aux copropriétaires des immeubles.

Toute modification à cet article devra être décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés

Article 2 : Caves :

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

Ces aliénations sont permises sans qu'il résulte un changement dans les quotes-parts afférentes aux biens affectés par ces aliénations ou échanges, dans les parties communes à l'ensemble d'une résidence.

Article 3 : Droit de préférence :

En cas d'aliénation d'un garage ou d'un emplacement de voiture, un droit de préférence, à prix égal, sur tout autre amateur est réservé, en premier lieu, aux propriétaires d'appartements de la « **RESIDENCE BALMORAL** » qui n'en posséderaient pas déjà dans l'immeuble et, en second lieu, aux propriétaires d'appartements de la « **RESIDENCE KENT** » se trouvant dans le même cas ; sauf dans le cas où le garage est réalisé en même temps qu'un appartement.

Il en sera de même en cas de location.

Ce droit de préférence devra être exercé dans les vingt jours de l'information qui sera donnée par simple lettre par le vendeur au syndic, de sa décision de vendre ou de mettre en location et du prix offert ou demandé.

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

Entre les copropriétaires, l'offre la plus élevée l'emportera de plein droit. Les offres seront remises au syndic, sous plis cachetés qui seront ouverts en présence de membres du conseil de copropriété (s'il en existe un dans la résidence).

Article 4 : Lavage des voitures :

Le lavage des voitures ne pourra se faire que dans leur propre aire de circulation et sans pouvoir entraver la libre circulation et l'accès aux garages et emplacements.

Article 5 : Jouissance des parties privatives :

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

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

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

Il peut modifier, comme bon lui semble, la destination intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité, notamment en ce qui concerne les dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les autres biens privatifs.

Il est interdit de faire des modifications aux parties communes, même à l'intérieur d'un bien privatif, sauf à se conformer à l'article 9 ci-dessous.

Article 6 : Réunion et division des parties privatives :

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

La réunion de plusieurs caves devra pouvoir s'effectuer dans le cas où le sous-sol des résidences devrait être aménagé en abri, conformément à des prescriptions du moment des autorités compétentes.

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

Article 7 : Style et harmonie :

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

Il en sera de même des portes palières, des fenêtres, garde-corps, balcons, loggias, persiennes et toutes parties visibles des quais Marcellis et Churchill, même en ce qui concerne la peinture.

Les propriétaires d'appartements pourront établir des marquises et tentes mobiles qui devront être d'un type uniforme et ne pourront avoir plus de deux mètres de saillie.

Les usagers des bureaux du 1^{er} étage de la résidence pourront appliquer une enseigne intérieure ou une plaque professionnelle sur la porte de leur local. Il ne pourra être fait de publicité lumineuse extérieure.

Article 8 : Situation juridique des parties communes :

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

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

Article 9 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux parties communes, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le coût des travaux et les honoraires des architectes seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

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

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

Article 10 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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.

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 11 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **Association des Copropriétaires Résidence Balmoral et Kent à Liège Quai Marcellis 3 et Quai Churchill 32** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4020 Liège, Quai Marcellis 3. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0876.804.180.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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

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

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

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

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

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

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 23 du présent règlement.

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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

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

4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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 III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

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

Article 12 : Répartition des charges communes :

Les dépenses communes de chaque résidence se répartissent, en principe, entre les copropriétaires, proportionnellement au nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

Il est précisé que les propriétaires de garages et d'emplacements de voitures de la « **RESIDENCE KENT** » n'interviennent pas comme tels dans les dépenses communes de la partie résidentielle de l'immeuble, à l'exception des dépenses relatives aux assurances, au concierge et au syndic ou à tous services intéressant les appartements et lesdits garages et emplacements.

Par contre, les propriétaires de garages et d'emplacements auront à charge l'entretien journalier et les réparations à effectuer aux rampes d'accès et aux aires de circulation.

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

La participation aux charges reprises aux deux paragraphes précédents, se fera par parts égales entre les propriétaires intéressés. La présente disposition est une conséquence des prescriptions du chapitre « OBSERVATIONS ET STIPULATIONS SPECIALES - SERVITUDES » de l'acte de base.

Article 13 : Consommations individuelles :

En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité, de calories pour le chauffage central et d'énergie quelconque, sont payées par l'utilisateur.

Des branchements avec compteurs seront établis pour chaque propriété privative, pour les consommations de chaque fluide, et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement, par les divers propriétaires, aux administrations productrices.

Les garages ne disposeront pas de compteurs distincts. S'ils ne dépendent pas d'appartements, la charge sera déterminée par l'assemblée générale sur proposition du syndic quant au mode de calcul.

Article 14 : Détermination des charges communes :

Les charges communes de chaque résidence sont de quatre espèces :

- a) les charges générales incombant à tous les propriétaires dans la proportion de leurs droits sur les parties communes ;
- b) les frais d'entretien et de gestion ;
- c) les frais de chauffage ;
- d) les frais des réparations.

Article 15 : Charges générales :

En général, ces charges sont celles qui se renouvellent annuellement. Elles sont réparties suivant le nombre de dix millièmes de chaque propriétaire.

Elles comportent :

- a) les impôts, taxes et redevances de toute nature ;
- b) les primes d'assurance qui sont de trois espèces ;

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

- assurance incendie ;
- assurance d'utilisation des ascenseurs ;
- assurance de responsabilité civile assurances-loi, accidents et concierge.

Article 16 : Frais d'entretien et de gestion :

A. Relatifs à chaque résidence :

- a) frais d'administration et de gérance, en ce compris le traitement du syndic ;
- b) les charges de la conciergerie, en ce compris le salaire éventuel du concierge, ses consommations de chauffage, d'eau et d'électricité, mais non son gaz ;

Ces charges incombent à la « **RESIDENCE BALMORAL** » seule, sous réserve d'accord à prendre comme dit ci-avant avec la « **RESIDENCE KENT** », s'il y a service commun.

- c) le paiement de la consommation des compteurs communs d'eau et d'électricité ;
- d) frais de remplacement du matériel courant (mobilier, matériel de nettoyage, poubelles, paillasons, etc.) ;
- e) la consommation du moteur électrique de force motrice, s'il y en a ;
- f) frais d'entretien, réparations et remplacements des ascenseurs ;
- g) les primes d'assurances supplémentaires contractées par l'ensemble des copropriétaires.

B. Relatifs aux garages et emplacements :

L'entretien journalier et les réparations courantes aux rampes d'accès et aires de circulation et les charges d'entretien et de réparations courantes au porche d'accès ; ces frais sont supportés par parts égales entre les propriétaires des garages et emplacements (desservis par les rampes d'accès et aires de circulation).

Le propriétaire du garage n° 5 bis du rez-de-chaussée y interviendra pour une quote-part déterminée par l'assemblée générale.

Décision PV 08 novembre 2022 :

Définition d'une liste non-exhaustive relative à l'imputation des factures :

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

- dépenses générales (appartements + garages) : Assurance incendie, assurance protection juridique, honoraires du syndic, tenue du D.I.U., interventions portant sur la structure du bâtiment, entretien du matériel lutte contre incendie, mise en conformité électrique, location salle AG, inventaire amiante, etc. ;
- dépenses garages uniquement : Consommation électrique, nettoyage des garages, frais éventuels pour les portes sectionnelles, etc.

Article 17 : Frais de chauffage :

Les frais de consommation du combustible pour chauffage central seront répartis suivant les indications des décompteurs particuliers de chaleur, à concurrence de 70% du coût total.

Les 30% restants constitueront une charge commune se décomposant en :

- 20% en déperdition de calories tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et calories perdues dans les cheminées ;
- 10% affectés au chauffage des parties communes ; hall d'entrée, cage d'escaliers, conciergerie, etc.

Les dépenses de réparation ou d'entretien du chauffage sont réparties à raison de 30% pour la « **RESIDENCE KENT** » et 70% pour la « **RESIDENCE BALMORAL** ».

Article 18 : Responsabilité civile et autres charges :

La responsabilité du fait de chaque résidence et, de façon générale, toutes les charges de chaque résidence se répartissent entre ses copropriétaires suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu, qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir entre celui dont la responsabilité personnelle est engagée.

Article 19 : Augmentation des charges :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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 20 : 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 21 : Recettes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises aux copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

Article 22 : 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 ;

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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

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

b) Obligations du notaire :

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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 résultants directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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 23 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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

Article 24 : Recouvrement des charges communes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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

Article 25 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée.

Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

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

CHAPITRE IV : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 26 : Généralités :

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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

Article 27 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 28 : 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 29 : Autres réparations ou travaux :

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

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

Article 30 : Servitude aux parties privatives :

Le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui l'oblige à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes ou privatives tous les travaux d'entretien, de réparations, ou de remplacement, et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est de même pour l'entretien des installations de chauffage.

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

Les propriétaires d'appartements du dernier étage de chaque résidence devront laisser le passage, par leur appartement, pour permettre l'accès à la toiture, si cet accès ne peut s'exercer d'aucune autre façon.

CHAPITRE V : ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE :

Article 31 : Généralités :

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

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

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

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol.

Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

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

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

8. L'assemblée générale de l'association principale peut décider de souscrire une assurance globale pour tous les risques concernant directement ou indirectement le complexe immobilier, visés notamment à l'article qui suit.

Article 32 : Types d'assurances :

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

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

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

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance du personnel salarié :

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

4° Assurance responsabilité civile du syndic :

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

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes :

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

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

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

Article 33 : Biens et capitaux à assurer :

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

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

Article 34 : Assurances complémentaires :

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 35 : Primes et surprimes :

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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

Article 36 : Responsabilité des occupants - Clause du bail :

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers.

Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier ».

Article 37 : Franchises :

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

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
- 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

Article 38 : Sinistres - Procédures et indemnités :

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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

Article 39 : Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision :

1. Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble géré par une association partielle.

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

2. La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

5. L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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

b) Si le sinistre est total :

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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

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

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

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 40 : 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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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 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.

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

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 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^o du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES :

LES STATUTS DE L'ACP BALMORAL ET KENT

Article 41 : Force obligatoire :

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

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

Article 42 : Langue :

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

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

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

Article 43 : Opposabilité :

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

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

Article 44 : Renvoi au Code civil :

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