



Le 04/04/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE SAINT LAURENT »

Située à 4000 Liège, rue Saint-Laurent 88/90

N° d'entreprise : 0820.077.491

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

DE LA « RESIDENCE SAINT LAURENT »

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

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 27 mars 1995 de Maître Pierre-Charles WATELET, Notaire à Liège, enregistré à Liège VIII, le 03 avril 1995, vingt rôle (s), un renvoi (s), organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **SAINT LAURENT** » ;

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

Qu'il est précisé à l'acte du 27 mars 1995 dont question ci-avant :

A COMPARU

Monsieur Albert Alphonse Victoire Laurent BOUVY COUPERY de Saint-Georges, industriel, né à Liège, le quinze février mil neuf cent quinze, époux de madame Marguerite Marie Jacqueline Ghislaine Josèphe Godelieve Renée JOORIS, demeurant à Genappe, Drève des Hêtres, numéro 4.

Lequel a requis le notaire soussigné, de lui donner acte de ce qui suit :

TITRE I : ACTE DE BASE :

Généralités :

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

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE :

Section I : Désignation - Origine de propriété - Situation hypothécaire :

A. Désignation :

Monsieur Albert BOUVY COUPERY de Saint-Georges nous déclare être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit :

Ville de Liège - 15^e division - Anciennement ville de Liège - Article 14.149 :

Un immeuble d'habitation et de rapport sis rue Saint-Laurent où il porte le numéro 88/90 - renseigné au cadastre sous la désignation de « Building » et cadastré section C, numéro 330/N pour une superficie de deux ares septante-sept centiares, au revenu cadastral de cent quatre-vingt-cinq mille sept cents francs.

B. Origine de propriété :

Originellement monsieur Albert BOUVY COUPERY de Saint-Georges avait acquis cet immeuble indivisément avec son frère monsieur Alexandre Emmanuel Stanislas BOUVY

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

COUPERY de Saint-Georges, aux termes d'un acte reçu par maîtres WATELET, notaire à Liège et ERPICUM, notaire à Saint-Nicolas, le vingt-cinq juillet mil neuf cent quarante et un.

Aux termes d'un acte de partage reçu par maître Pierre-Charles WATELET, notaire à Liège, en date du treize septembre mil neuf cent septante et un, transcrit à Liège I, le quinze septembre mil neuf cent septante et un, volume 2432, numéro 9, intervenu entre monsieur Albert BOUVY COUPERY de Saint-Georges et monsieur Alexandre BOUVY COUPERY de Saint-Georges, le bien susdécrit a été attribué au premier nommé, ci-avant comparant, lequel en est ainsi devenu seul et unique propriétaire.

C. Situation hypothécaire :

Monsieur Albert BOUVY COUPERY de Saint-Georges déclare que le bien prédécrit est quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, ce qui sera justifié à qui de droit par un certificat hypothécaire régulier et complet.

CHAPITRE II : DECLARATION D'INTENTION :

En vue d'opérations juridiques ultérieures, attendu que le bien désigné ci-dessus permet par sa conception la division en entités ou appartements privatifs, le comparant déclare mettre cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée telle qu'elle est organisée par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

A cet effet, le comparant a, à l'instant déposé pour rester ci-annexé, les plans de division horizontale de l'immeuble dont question.

De l'examen de ces plans, il résulte que l'immeuble est divisé en sept niveaux, savoir :

1. Sous-sol : comprenant des caves.
2. Rez-de-chaussée : comprenant hall d'entrée et deux appartements résidentiels et jardin.
3. A chaque niveau des premier, deuxième, troisième et quatrième étages : deux appartements résidentiels.
4. Au niveau de la toiture : un local dénommé « cabine d'ascenseur ».

L'immeuble sera dénommé « **RESIDENCE SAINT-LAURENT** ».

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

Remarques :

Il est précisé :

- a) Que l'immeuble est équipé d'un chauffage central avec deux chaudières au gaz et d'un ascenseur.
- b) Que chaque appartement est alimenté par un compteur individuel pour le gaz et l'électricité, mais que l'alimentation en eau ne possède qu'un seul compteur pour l'ensemble du bâtiment.
- c) Qu'il existe un compteur d'électricité pour l'éclairage des parties communes.
- d) Que les appartements sont équipés de calorimètres.

CHAPITRE III : PARTIES COMMUNES :

Définition :

Sont réputées parties communes, les parties du bâtiment, du terrain ainsi que tous appareils et/ou dispositifs quelconques à l'usage commun de tous les copropriétaires ; en conséquence, l'énumération ci-après est exemplative et non limitative.

Sont parties communes :

- 1) Le terrain servant d'assiette au bâtiment et celui servant de jardin à l'arrière du bâtiment.
- 2) L'ossature du bâtiment et sa toiture, les gaines d'aération, trémies à déchets, cheminées, canalisations de décharges des eaux usées et pluviales, cages d'escalier et d'ascenseur, ce dernier, ses portes palières et sa machinerie et le cabanon édifié sur la toiture.

3) Au niveau du sous-sol :

Outre les parties communes mentionnées sub n° 2) :

- le local en façade dénommé « chaufferie » et ceux dénommés « compt. gaz » et « compt. élect. » aux plans dont question ;
- la cage d'escalier et l'escalier ;
- les locaux dénommés « aéra » aux mêmes plans ;

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

- les couloirs de dégagement pour accéder aux caves privatives.

4) Au niveau du rez-de-chaussée :

Outre les parties communes mentionnées ci-dessus sub n° 2) :

- la porte d'entrée à rue et celle vers le jardin, les boîtes aux lettres, les appareils de sonnerie et d'éclairage ;
- le hall d'accès ;
- l'escalier et sa cage.

5) A chacun des niveaux premier, deuxième, troisième et quatrième étages :

Outre les parties communes mentionnées ci-dessus sub n° 2) :

- le palier au niveau de chaque étage ;
- la cage d'escalier et les escaliers ;
- l'accès vers la cabine ascenseur et le lanterneau.

CHAPITRE IV : PARTIES PRIVATIVES :

Définition :

Sont réputées parties privatives : les locaux composant chaque appartement, les cloisons internes, les revêtements de sol, revêtements de plafonnage et des murs, les fenêtres extérieures, la porte palière et les portes intérieures ainsi que tous appareils sanitaires et/ou autres à l'usage exclusif de chaque appartement.

Remarque :

Pour chaque partie privative, la description de gauche et de droite se fera en se situant rue Saint-Laurent faisant face à l'immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

Sont parties privatives :

1) Au rez-de-chaussée :

a) Côté gauche :

Un appartement désigné « A.R.G. » comprenant : salle de séjour, cuisine/office, une salle de bain avec W.C., un hall, une chambre et au sous-sol, la cave numéro 1.

b) Côté droit :

Un appartement désigné « A.R.D. » comprenant : salle de séjour, cuisine/office, une salle de bain avec W.C., un hall, deux chambres et au sous-sol, la cave numéro 4.

2) Au premier étage :

a) Côté gauche :

Un appartement désigné « A1.G » comprenant : salle de séjour, cuisine/office, une salle de bain avec W.C., un hall, deux chambres et au sous-sol, la cave numéro 6.

b) Côté droit :

Un appartement désigné « A1.D » comprenant : salle de séjour, cuisine/office, une salle de bain avec W.C., un hall, une chambre et au sous-sol, la cave numéro 5.

3) Au deuxième étage :

a) Côté gauche :

Un appartement désigné « A2.G » comprenant les mêmes locaux que ceux qui composent l'appartement « A1.G » au premier étage et au sous-sol, la cave numéro 2.

b) Côté droit :

Un appartement désigné « A2.D » comprenant les mêmes locaux que ceux qui composent l'appartement « A1.D » au premier étage et au sous-sol, la cave numéro 9.

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

4) Au troisième étage :

a) Côté gauche :

Un appartement désigné « A3.G » comprenant les mêmes locaux que ceux qui composent l'appartement « A1.G » au premier étage et au sous-sol, la cave numéro 3.

b) Côté droit :

Un appartement désigné « A3.D » comprenant les mêmes locaux que ceux qui composent l'appartement « A1.D » au premier étage et au sous-sol, la cave numéro 7.

5) Au quatrième étage :

a) Côté gauche :

Un appartement désigné « A4.G » comprenant les mêmes locaux que ceux qui composent l'appartement « A1.G » au premier étage et au sous-sol, la cave numéro 8.

b) Côté droit :

Un appartement désigné « A4.D » comprenant les mêmes locaux que ceux qui composent l'appartement « A1.D » au premier étage et au sous-sol, la cave numéro 10.

CHAPITRE V : REPARTITION DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES :

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1er, alinéa du Code civil.

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au Juge de Paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

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

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000èmes) et sont affectées comme suit :

-à l'appartement type « A.R.G. » au rez-de-chaussée, il est attribué septante-cinq quotes-parts, ci : **75**

-à l'appartement type « A.R.D. » au rez-de-chaussée, il est attribué quatre-vingt-cinq quotes-parts, ci : **85**

-à l'appartement type « A1.G » au premier étage, il est attribué cent trente-cinq quotes-parts, ci : **135**

-à l'appartement type « A1.D » au premier étage, il est attribué septante-cinq quotes-parts, ci : **75**

-à l'appartement type « A2.G » au deuxième étage, il est attribué nonante-cinq quotes-parts, ci : **95**

- à l'appartement type « A2.D » au deuxième étage, il est attribué cent quinze quotes-parts, ci : **115**

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

- à l'appartement type « A3.G » au troisième étage, il est attribué nonante-cinq quotes-parts, ci : **95**

- à l'appartement type « A3.D » au troisième étage, il est attribué cent quinze quotes-parts, ci : **115**

- à l'appartement type « A4.G » au quatrième étage, il est attribué nonante-cinq quotes-parts, ci : **95**

- à l'appartement type « A4.D » au quatrième étage, il est attribué cent quinze quotes-parts, ci : **115**

Soit au total : mille quotes-parts : **1.000**

CHAPITRE VI : REMARQUES RELATIVES AUX CHAPITRES III, IV ET V :

Section I : Caves :

A. Attributions des caves :

Aucune quote-part dans la copropriété n'est attachée à chacune des dix caves privées lesquelles sont attribuées à chaque appartement ainsi qu'il est dit ci-avant dans la description des parties privatives.

B. Mutations :

Aucune cave ne pourra être vendue à un tiers non propriétaire d'un appartement ; s'il échet, les propriétaires d'appartement pourront opérer entre eux un échange de cave.

Section II : 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.

En cas de réunion de biens privés, les quotes-parts indivises attribuées à l'ensemble ainsi constitué seront égales à la somme des quotes-parts afférentes à chacun des biens réunis.

La réunion d'une partie seulement d'un bien privé avec un autre bien privé est interdite.

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

Section III : Règles relatives à la vente des parties privatives :

L'ensemble immobilier décrit aux chapitres 1 et 2 est destiné à être vendu par lots privés tels qu'ils sont déterminés ci-dessus ; chaque lot possédera, comme accessoire, une quote-part dans les parties communes.

Par le seul fait de son achat, chaque propriétaire s'engage à respecter et à faire respecter par ses ayants cause ou ayants droit à tout titre, toutes les conditions et stipulations du présent acte de base et du règlement de copropriété.

Outre le prix d'achat et les frais et honoraires de l'acte constatant la vente, tout acquéreur payera une quote-part dans les frais du présent acte ; cette quote-part est fixée à ** francs par quote-part.

Section IV : Contrats d'entretien :

Lors de la vente de biens privés, les acquéreurs devront reprendre et continuer jusqu'à leur plus prochaine échéance, les contrats conclus par le vendeur, pour le service, la conservation et l'entretien de la résidence, soit avec les compagnies d'assurances, les sociétés agréées pour l'entretien technique de l'ascenseur, les sociétés chargées de la vente ou de la location des compteurs de chaleur, calorimètres ou autres, les entreprises ou personnes chargées du nettoyage, la présente énumération étant exemplative et non limitative.

CHAPITRE VII : SERVITUDES - OBLIGATIONS :

La conception de l'ensemble immobilier et sa division en lots privés et sa soumission au régime de la copropriété et de l'indivision forcée suivant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil, amènent nécessairement la naissance de rapports d'interdépendance entre les lots privés, entre ceux-ci et les parties communes. Ces rapports d'interdépendance sont constitutifs de servitudes trouvant leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil. D'autres servitudes conventionnelles seront constituées par le présent acte.

A. Servitudes trouvant leur fondement dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil :

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement :

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

1° les servitudes de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un lieu sur un autre ou des lots privés sur les parties communes (ou vice versa) ;

2° l'existence et le passage à travers les lots privés ou les parties communes de canalisations et conduits de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité et descentes d'eaux usées et eaux pluviales, etc.) ;

3° en général, l'existence dans les lots privés et dans les parties communes d'appareillages ou de services communs au sens le plus large.

B. Servitudes conventionnelles - Obligations diverses :

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un lot privé aura l'obligation de laisser effectuer, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef, aux parties communes notamment celles traversant les lots privés ou accessibles pour ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement.

Sauf cas d'urgence, l'occupant du lot privé sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches ni du premier juillet au trente et un août.

Tous dégâts occasionnés aux lots privés seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées :

1° chaque propriétaire d'un lot privé donne au syndic le mandat conventionnel et irrévocable d'accéder librement à son lot privé, occupé ou non, mais uniquement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre toutes mesures indispensables en cas de nécessité urgente ; le syndic devra faire rapport à l'occupant et justifier à celui-ci la raison de son intervention, le tout par écrit ;

2° chaque propriétaire ou occupant d'un lot privé devra permettre aux architectes et hommes de métier l'accès au lot privé ; il devra supporter, sans indemnité, les réparations aux choses communes dussent-elles même durer plus de quarante jours ;

3° afin de permettre l'accès en cas d'urgence dans les lots privés, chaque propriétaire ou occupant devra déposer en mains du syndic la clé lui permettant l'accès à ce lot.

CHAPITRE VIII : RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION :

Monsieur Albert COUPERY de Saint-Georges, propriétaire de l'ensemble immobilier ci-avant décrit déclare renoncer dès à présent et pour lors à son droit d'accession en tant qu'il s'applique aux quotes-parts de terrain et des parties attachées comme choses communes à chaque bien privé et ce, dès le jour où la vente d'un bien privé sera actée.

D'autre part, chaque acquéreur d'un bien privé sera réputé renoncer à son droit d'accession sur les mêmes parties communes en tant que ce droit ne se rapporte pas au bien privé acquis.

Cette cession réciproque a pour effet d'assurer la division de l'ensemble immobilier en lots privés, elle est faite à titre onéreux par chacun moyennant cession réciproque des droits des autres.

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Article 1 : Définition et portée :

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

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

Il est établi un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée. Il 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.

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

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

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

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

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

CHAPITRE I : DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES :

Section I : Quant aux parties privatives :

Article 4 : Parties privatives :

1) Principe :

Chaque propriétaire dispose et jouit de son bien privatif avec tous les droits, attributs et obligations de la propriété privée mais à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse nuire à la jouissance paisible de leur lot et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du bâtiment ni porter atteinte à son harmonie architecturale.

Les propriétaires, leurs locataires, leurs personnels et autres occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir de manière prudente et raisonnable.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

2) Interdictions :

a) Il est interdit de surpeupler un appartement, soit notamment pour les appartements d'une chambre au maximum deux occupants et pour les appartements de deux chambres, au maximum quatre occupants.

b) L'usage de chaque appartement est réservé à l'habitation ; en conséquence, il est interdit d'y exercer une profession qui pourrait nuire à une jouissance paisible de l'immeuble tels que : professorat de chant et/ou de musique, de danse, de réunions à caractère politique ou confessionnelle, la présente énumération n'est pas limitative et les principes de la morale devront toujours être respectés.

Section II : Quant aux parties communes :

Article 5 : 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.

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

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

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

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les choses communes ne pourront jamais être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotes-parts afférentes à chacun d'eux.

Article 6 : 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. Il est fait exception à cette règle pour les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration

provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

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

Article 7 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

-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.

Article 8 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

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

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

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 9 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE SAINT LAURENT A LIEGE RUE SAINT LAURENT 88/90** ».

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, rue Saint-Laurent 88/90. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0820.077.491.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 16 du présent règlement.

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

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

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

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

4- Solidarité divise des copropriétaires :

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

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

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

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

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

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

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

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1^{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 COMMUNES :

Principe :

Conformément à l'article 3.81 du Code civil, les charges communes sont réparties en fonction

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

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 10 : Définition :

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, le nettoyage et la réparation des parties communes, les frais de consommation des installations communes, les primes d'assurances diverses des choses communes, les indemnités qui pourraient être dues à des tiers par l'association des copropriétaires ou résultant de dispositions légales, les frais de reconstruction des choses communes.

Article 11 : Charges communes :

Sont réputées charges communes, sans que l'énumération ci-après soit limitative et sous réserve des modifications qui seraient apportées par le règlement d'ordre intérieur :

- 1) les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes ;
- 2) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic ;
- 3) les dépenses relatives au service de nettoyage de l'immeuble (gages, charges sociales, ustensiles et produits d'entretien, etc.) ;
- 4) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs ;
- 5) toutes indemnités qui seraient dues par l'association des copropriétaires ;
- 6) les impôts et taxes qui frapperaient les parties communes ;
- 7) les primes d'assurance de l'immeuble contre les risques d'incendie et risques accessoires dont notamment, les dégâts des eaux, les bris de glace, la responsabilité civile tant du chef du bâtiment qu'éventuellement, par le personnel occupé au service de l'immeuble.

Ces charges se répartiront proportionnellement aux quotes-parts de chaque copropriétaire dans les choses communes.

Article 12 : Augmentation des charges :

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

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

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

Article 13 : Modification de la répartition des charges :

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-vingtièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 14 : Cession d'un lot :

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

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

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

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

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée

avant la date certaine du transfert de propriété ;

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

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

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

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

b) Obligations du notaire :

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

c) Obligation à la dette :

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

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

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

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

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

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

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

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 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 15 : Tenue des comptes :

La comptabilité de l'association des copropriétaires est tenue par le syndic.

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

A cet effet, le syndic ouvrira un compte rubriqué auprès d'une banque ou à l'office des chèques postaux.

Article 16 : 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.

Afin d'en faciliter le paiement, les factures des consommations d'eau de l'ensemble de l'immeuble et des factures de consommation d'électricité afférentes aux parties communes seront domiciliées au compte bancaire dont question ci-dessus.

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

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

Article 17 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

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

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

ses propositions.

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

CHAPITRE IV : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 18 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 19 : 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 20 : Autres réparations ou travaux :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

Article 21 : Servitudes relatives aux travaux :

S'il s'avérerait nécessaire de procéder à des réparations de parties communes situées à l'intérieur d'un bien privatif, le propriétaire de ce bien devra permettre l'accès aux entreprises et hommes de métier afin de leur permettre d'exécuter les travaux nécessaires.

CHAPITRE V : ASSURANCES :

Article 22 : De la responsabilité en général :

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotes-parts que chacun d'eux possède dans la copropriété, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

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

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

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

Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices d'assurance.

Article 23 : Des risques et de leur couverture :

Ces risques sont couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tout recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres du personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu, les cas de malveillance et celui d'une faute grave assimilée au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assurances conserveraient le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Les risques à couvrir seront notamment : l'incendie avec risques accessoires, la responsabilité civile du fait de l'immeuble, les accidents de travail et autres, etc.

Dans la mesure où l'indexation est possible et si l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

Article 24 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances :

Les décisions relatives aux risques à couvrir, aux modalités des polices et aux montants des capitaux à assurer à l'un ou à l'autre titre que ce soit, seront prises ou ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront obligatoires pour tous.

Chaque propriétaire ou occupant peut en outre, contracter à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

Article 25 : Assurance incendie et reconstruction :

L'ensemble immobilier résidentiel devra toujours être assuré régulièrement contre l'incendie et les risques accessoires y compris le recours des voisins, par les soins et sous la responsabilité du syndic, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

L'assurance devra toujours être souscrite pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction des immeubles, fondations exclues ; elle sera faite « valeur à neuf ».

Article 26 : De la responsabilité civile - Tiers - Bris de glaces et dégâts des eaux :

Le syndic souscrira également, pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants permanents ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble ;
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux (chutes de matériaux, encombrement du trottoir, défaut d'enlèvement des poubelles, défaut de nettoyage, etc.).

Dans le cadre des dispositions ci-avant, le syndic souscrira de même une police « bris de glace », pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police « dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations de l'immeuble consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, des chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures et plates-formes.

Ces contrats pourront être résiliables annuellement. Les primes de ces assurances constitueront des charges communes.

Article 27 : Assurances « Accidents de travail et autres » :

Enfin, un contrat d'assurances devra aussi être contracté par le syndic, afin de couvrir les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber aux copropriétaires et/ou locataires et/ou occupants de l'immeuble en raison de fautes ou d'imprudences commises par ce personnel dans les limites de ses fonctions. Ce contrat est également résiliable annuellement.

Les primes de ces assurances constitueront des charges communes.

Article 28 : Assurances couvrant l'utilisation de l'ascenseur :

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un occupant de la résidence, un propriétaire, une personne au service de celle-ci ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Article 29 : Assurance du mobilier - Locataires :

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins et justifier de ces assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic.

Sauf convention contraire, le locataire supporte notamment les primes d'assurances suivantes :

1. La surprime réclamée par l'assureur à raison de la renonciation à son recours contre le locataire (articles 1732 et 1735 du Code civil).
2. L'éventuelle surprime réclamée par l'assureur en raison de l'assurance contre le recours des voisins dans le chef des occupants.
3. La surprime due pour l'assurance contre les dégâts des eaux (couverture des objets appartenant au locataire ou de sa responsabilité civile).

Article 30 : Cas d'un sinistre :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en exécution de la police d'assurance, seront encaissées par le syndic ou toute autre personne morale ou physique désignée par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les indemnités seront déposées dans un organisme bancaire dans les conditions déterminées par l'assemblée générale mais en tout cas sur un compte qui sera rubriqué au nom de

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

l'association des copropriétaires ; les fonds ainsi déposés pourront être gérés et retirés sous la signature du syndic et d'un copropriétaire qui sera désigné par l'assemblée générale.

Il appartiendra au syndic et au copropriétaire désigné d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat hypothécaire relatant les inscriptions et/ou transcriptions afin de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il leur appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des indemnités susdites.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, les indemnités seront affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée par l'assemblée générale, sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état de participer aux frais en proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété.

La reconstruction totale de l'immeuble ne pourra être décidée qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Article 31 : Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

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

b) Si le sinistre est total :

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

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

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

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 32 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

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

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

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

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.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

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 1er, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

c) Par un occupant :

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

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

CHAPITRE VII : LANGUE :

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

LES STATUTS DE L'ACP SAINT LAURENT

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE VIII : RENVOI AU CODE CIVIL :

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

CHAPITRE IX : OPPOSABILITE :

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

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