



Le 03/04/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA RESIDENCE « DE LA CROIX DE FAYS »

Située à 4910 Theux, route de Sassor 2-4

N° d'entreprise : 0887.128.544

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA « RESIDENCE DE LA CROIX DE FAYS »

ACTE DE BASE REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 27 décembre 2006, de Maître Alain CORNE, Notaire résidant à Verviers, enregistré à Verviers I, le 3 janvier 2007, trente-et-un rôle (s), sans renvoi (s), organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « DE LA CROIX DE FAYS » ;

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

Qu'il est précisé à l'acte du 27 décembre 2006 dont question ci-avant :

ONT COMPARU

1) La Société Civile ayant emprunté la forme d'une Société Anonyme « A.B.II » ayant son siège social à 4910 JEHANSTER-THEUX, rue des Sarts, 11, constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Alain CORNE à Verviers, le trois septembre deux mille trois, publié aux annexes du Moniteur belge sous le numéro 20030918/009668 et immatriculée au registre des personnes morales de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0860385941.

Représentée en vertu de l'article 18 des statuts par son conseil d'administration en la personne de :

- son administrateur délégué, monsieur Francis BOLLETTE, domicilié à 4910 La Reid-Theux, route du Canada, 224 ;
- sa présidente, madame Maria BOLLETTE-BERTHELEMY, domiciliée à 4802 Heusy-Verviers, rue des Prés, 176.

Tous deux nommés à ces fonctions par décision de l'assemblée générale tenue directement après la constitution de la société dont question ci-avant, eux-mêmes représentés par monsieur BOLLETTE Jean Pol, domicilié à 4910 Jehanster-Theux, rue des Sarts, 11, en vertu d'un acte de procuration dressé par le notaire Alain CORNE à Verviers, le trois septembre deux mille trois dont une expédition est restée annexée à l'acte reçu par les notaires Alain CORNE à Verviers et Dorothée BERGS à Thimister, le onze mars deux mille quatre, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers sous le numéro 039-T-02/04/2004-02367.

2) La société civile ayant emprunté la forme d'une Société Privée à Responsabilité Limitée « E.G.C.G. BO » ayant son siège social à 4910 La Reid-Theux, chemin du Congo, 5, constituée suivant acte reçu par le notaire Alain CORNE à Verviers, le vingt-deux mai deux mille six, publié aux annexes du Moniteur belge sous le numéro 060607-0962982, dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour, inscrite au registre des Personnes Morales de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0881.535.505.

Ici représentée en vertu de l'article 17 des statuts par son gérant monsieur BOLLETTE Philippe, domicilié à 4910 La Reid-Theux, chemin du Congo, 5, à ce nommé par décision de

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

l'assemblée générale tenue directement après la constitution de la société dont question ci-avant.

Ci-après dénommées « les comparantes ».

Exposé préalable :

Lesquelles comparantes exposent préalablement :

a) Qu'elles sont propriétaires des biens suivants :

Commune de Theux (Anciennement Polleur) - Deuxième division :

Un château avec parc et dépendances route de Sassor 2, cadastré ou l'ayant été :

Section E :

- numéro 586 F étant château, route de Sassor 2/4, d'une superficie de deux mille quatre cent soixante-deux mètres carrés (2.462 m²) ;
- numéro 565 F étant bois, au lieu-dit « Pou de Fays », d'une superficie de deux mille cent cinquante mètres carrés (2.150 m²) ;
- numéro 573 L étant pâture, au lieu-dit « Fays », d'une superficie de quatorze mille huit cent cinquante mètres carrés (14.850 m²) ;
- numéro 576 F étant chemin, au lieu-dit « Fays », d'une superficie de deux mille quatre cent quarante-quatre mètres carrés (2.444 m²) ;
- numéro 576 G étant pâture, au lieu-dit « Fays », d'une superficie de cent nonante mètres carrés (190 m²) ;
- numéro 576 H étant parc, au lieu-dit « Fays », d'une superficie de dix mille deux cents mètres carrés (10.200 m²) ;
- numéro 565 L étant pâture, au lieu-dit « Fou de Fays », d'une superficie de vingt-six mille six cent quinze mètres carrés (26.615 m²) ;
- numéro 568 D étant pâture, au lieu-dit « Parc de Fays », d'une superficie de neuf mille deux cent nonante-sept mètres carrés (9.297 m²) ;

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

- numéro 573 T étant bois, au lieu-dit « Fays », d'une superficie de soixante-six mille quatre cent trente-cinq mètres carrés (66.435 m²) ;
- numéro 575 N étant pâture, au lieu-dit « Parc de Fays », d'une superficie de quatre mille huit cent soixante mètres carrés (4.860 m²) ;
- numéro 575 L étant chemin au lieu-dit « Parc de Fays », d'une superficie de deux cent quatre mètres carrés (204 m²) ;
- numéro 576 K étant pâture, au lieu-dit « Fays », d'une superficie de vingt et un mille cinq cent septante-trois mètres carrés (21.573 m²) ;
- numéro 575 02 étant pâture, au lieu-dit « Fays », d'une superficie de quatre mille neuf cent quatre-vingts mètres carrés (4.980 m²) ;
- numéro 571 D étant pâture, au lieu-dit « Haie de Jonckeu », d'une superficie de mille nonante-cinq mètres carrés (1.095 m²).

Section D :

- numéro 91 C étant pâture, au lieu-dit « Derrière les Cortils », d'une superficie de douze mille trois cent trente-sept mètres carrés (12.337 m²) ;
- numéro 91 D étant chemin, au lieu-dit « Derrière les Cortils », d'une superficie de quatre cent vingt-six mètres carrés (426 m²) ;
- numéro 91 F étant bois, au lieu-dit « Derrière les Cortils », d'une superficie de huit cent seize mètres carrés (816 m²).

Soit une superficie totale de cent quatre-vingts mille neuf cent trente-quatre mètres carrés (180.934 m²).

Origine de propriété :

Les comparantes sont propriétaires des biens pour leur avoir été adjugés aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par le notaire Jacques RIJCKAERT à Eupen, le vingt-sept avril deux mille six, suivi d'une élection de command, par acte dudit notaire RIJCKAERT, le quinze mai deux mille six et d'un constat d'absence de surenchère, dressé

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

par le même notaire, le vingt-trois mai deux mille six, la Société Civile ayant emprunté la forme d'une Société Anonyme « A.B. II » à concurrence de nonante-neuf pour cent (99 %) en pleine propriété et la Société Civile ayant emprunté la forme d'une Société Privée à Responsabilité Limitée « E.G.C.G. BO » à concurrence d'un pour cent (1%) en pleine propriété suite à l'acte de ratification par cette dernière dressé par ledit notaire RIJCKAERT le vingt-six juin deux mille six, le tout transcrit au bureau des hypothèques de Verviers sous le numéro 39-T-27/06/2006-05703.

b) Qu'elles entendent diviser actuellement l'ensemble de leur propriété en deux lots, à savoir :

- Le lot 1 : Ensemble immobilier route de Sassor 2/4, cadastré section E partie des numéros 573 T, 586 F et section D partie des numéros 91 F et 91 D pour une superficie mesurée de trois mille deux cent septante-cinq mètres carrés (3.275 m²).

Tel que cet ensemble immobilier est repris sous liserés rouge, jaune, vert, orange et brun et sous hachuré rouge au plan de mesurage dressé par le géomètre André DEROANNE, à Jalhay, le neuf octobre deux mille six et qui restera ci-annexé.

- Le lot 2 : étant le solde de la propriété des comparantes à cet endroit.

c) Cette division n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'urbanisme ni d'un avis de division.

En effet, conformément à l'article 90 dernier alinéa du C.W.A.T.U.P., l'avis de division ne se justifie que lorsqu'il s'agit d'un acte translatif ou déclaratif de propriété d'une partie non bâtie d'un immeuble.

d) Que, suite à cette division, il y a lieu de créer entre les différents lots les servitudes suivantes :

- Une servitude de passage pour piétons et tous véhicules, au profit du lot 1, grevant la partie du lot 2 dont l'assiette est reprise sous teinte vert claire et sous teinte bleue au plan de mesurage dont question ci-dessus.

L'entretien de l'assiette de cette servitude sera assuré par les propriétaires du lot 1 ensemble à concurrence de huit/quatorzièmes (soit un/quatorzième pour chacune des entités 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14) et par les propriétaires du lot 2 à concurrence de six/quatorzièmes.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

Les comparantes s'engagent irrévocablement à maintenir tel quel le revêtement actuel de la cour (en vieux pavés) reprise sous teinte bleue et de celle reprise sous teinte vert claire entre les points 24-25-26-16 et 24.

Les propriétaires du lot 1 disposeront également de la faculté d'utiliser la cour reprise sous teinte bleue notamment pour y disposer du mobilier de jardin amovible.

- Une servitude de passage pour piétons au profit de l'entité 14 et de l'entité « Chapelle » (qui seront créées ci-après aux termes du présent acte de base au sein du lot 1) grevant la partie du lot 2 dont l'assiette est reprise sous teinte jaune au plan de mesurage susvanté.

Les propriétaires de l'entité 14 et de l'entité « Chapelle » disposeront de la faculté d'utiliser cette surface conjointement avec le propriétaire du lot deux notamment pour y disposer du mobilier de jardin amovible.

- Une servitude permettant le passage en sous-sol de canalisations d'eau et d'égouts, tant au profit du lot 1 qu'au profit du lot 2. L'entretien de celles-ci sera assuré par les propriétaires du lot 1 ensemble à concurrence de huit/quatorzièmes (soit un/quatorzième pour chacune des entités 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14) et par les propriétaires du lot 2 à concurrence de six/quatorzièmes.

- Une servitude permettant aux propriétaires du lot 1 d'accéder au local des compteurs électriques situé sur le lot 2. L'entretien de ce local sera assuré par les propriétaires du lot 1.

- Une servitude permettant aux propriétaires du lot 2 d'accéder au compteur d'eau le desservant ainsi que le lot 1 et situé sur le lot 1 (à l'endroit où les emplacements de parcage numéros 13 et 14 seront créés ci-après).

Droit de préférence :

Les comparantes conviennent que chaque entité privative créée ci-après sera grevée perpétuellement et lors de chaque mutation immobilière d'un droit de préférence dont les modalités seront les suivantes :

Tout acquéreur d'une entité privative décrite ci-dessous s'engage pour lui-même et ses ayants droit, à accorder la préférence d'achat au(x) propriétaire(s) du lot deux, c'est-à-dire qu'à prix égal et conditions identiques, la vente devra être faite au profit de ce, ou ces derniers.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

En cas de vente de gré-à-gré le vendeur notifiera à la bénéficiaire du droit de préférence le prix et les conditions de la vente qu'il se propose de réaliser. Cette notification vaut promesse de vente. L'offre de vente sera faite par lettre recommandée adressée à la bénéficiaire.

Cette dernière disposera de trente jours à dater de l'envoi de cette lettre pour accepter l'offre, par lettre recommandée, la date de réception de la réponse étant comprise dans le délai.

En cas d'acceptation de l'offre, la vente sera parfaite entre parties.

A défaut d'avoir accepté dans le délai prévu, le ou les propriétaire(s) du lot deux sera(ont) considéré(s) avoir renoncé au bénéfice de la clause de préférence. Les dates de la poste feront foi.

En cas de vente publique, le vendeur convoquera le ou les propriétaire(s) du lot deux par lettre recommandée à la séance de vente. Cette lettre mentionnera la date, l'heure et le lieu où l'adjudication sera tenue, ainsi que le lieu où elle pourra prendre connaissance du cahier des charges.

Toutefois, le(s) bénéficiaire(s) ne pourra(ont) faire valoir ce droit de préférence en cas de vente d'une entité privative par un propriétaire :

- à une société dans laquelle ce dernier et/ou ses héritiers est/sont titulaire(s) majoritaire(s) des parts sociales ;
- à ses héritiers présomptifs.

Cette clause est toutefois inapplicable en cas de vente sur saisie à la requête d'un créancier inscrit en vertu d'un acte de prêt hypothécaire, ouverture de crédit ou d'un mandat hypothécaire.

Procuration :

La société civile ayant emprunté la forme d'une Société Privée à Responsabilité Limitée « E.G.C.G. BO » comparante sub 2), représentée comme il est dit, déclare par les présentes faire constituer pour mandataire monsieur BOLLETTE Jean Pol, domicilié à 4910 Jehanster-Theux, rue des Sarts, 11.

A qui elle donne pouvoirs de pour elle et en son nom :

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

Vendre ou céder par licitation de gré-à-gré ou par adjudication publique en une ou plusieurs séances de vente, aux personnes, prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenir, tous droits lui appartenant dans les biens décrits ci-dessus.

Faire toutes déclarations relatives à la désignation, aux servitudes, aux baux, à l'origine de propriété, à la situation hypothécaire, déclarer notamment que cet immeuble est quitte et libre de toute hypothèque.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, toucher le prix, soit comptant, soit aux époques stipulées ou par anticipation, ainsi que tous intérêts et accessoires, donner quittance du tout.

Avant comme après paiement, dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, donner mainlevée et consentir la radiation des inscriptions d'office et autres qui auraient été prises, avec renonciation au privilège, à l'hypothèque et à l'action résolutoire.

A défaut de paiement de la part des acquéreurs, exercer toutes poursuites jusqu'au paiement intégral, y compris l'exécution forcée, agir même en résolution de vente, revendre par folle enchère, toucher et recevoir toutes sommes, collocations et dommages intérêts, en donner quittance.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, cahiers des charges, procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

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.

Exposé :

Cet exposé fait, les comparants déclarent placer les immeubles susdécrits sous lot un sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

A) Division de l'immeuble - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

Les comparants déclarent vouloir placer les immeubles suivants sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre (cette loi a été modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix, par la loi du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit et celle du vingt février deux mil vingt formant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil) :

Commune de Theux (Anciennement Polleur) - Deuxième division :

Ensemble immobilier route de Sassor 2/4, cadastré section E partie des numéros 573 T, 586 F et section D partie des numéros 91 F et 91 D pour une superficie mesurée de trois mille deux cent septante-cinq mètres carrés (3.275 m²).

Tel que cet ensemble immobilier est repris sous liserés rouge, jaune, vert, orange et brun et sous hachuré rouge au plan de mesurage dressé par le géomètre André DEROANNE, à Jalhay, le neuf octobre deux mille six et qui restera ci-annexé.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

Origine de propriété :

Anciennement, il y a plus de trente ans, lesdits biens sous plus grande contenance et avec d'autres appartenaient à monsieur Iwan Baron SIMONIS.

Monsieur SIMONIS est décédé à Polleur le deux janvier mil neuf cent soixante-neuf et sa succession comprenant notamment lesdits biens a été recueillie en vertu de son contrat de mariage reçu par le notaire Fernand DIERCKE à Turnhout le vingt et un juillet mil neuf cent trente-quatre, à concurrence de la moitié en usufruit par son épouse, madame Francine du FOUR, et pour le surplus à parts égales par ses six enfants, madame Antoinette SIMONIS, monsieur Iwan Guillaume SIMONIS, monsieur Gaëtan SIMONIS, madame Régine SIMONIS, monsieur Gérald SIMONIS et monsieur Damien SIMONIS.

Aux termes d'un acte du notaire Jacques ROELANTS de STAPPERS à Eupen, à l'intervention du notaire VAN DER EECKEN à Gand, le dix-neuf septembre mil neuf cent septante-cinq, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le neuf octobre suivant, volume 6033, numéro 15, les conjoints SIMONIS ont vendu lesdits biens à monsieur Guillaume Clément Joseph Marie Ghislain de POTIER d'INDOYE et son épouse madame Zoé Marguerite Valentine Marie Ghislaine Vicomtesse de JONGHE d'ARDOYE.

Aux termes d'un acte de monsieur Heuchamps, commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles à Liège, le quinze mars mil neuf cent septante-huit, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le trente et un mars suivant, volume 6361, numéro 37, les époux de POTTER d'INDOYE-de JONGHE d'ARDOYE ont vendu une partie desdits biens à l'Etat Belge.

Aux termes d'un acte du Comité d'Acquisition d'Immeubles à Liège du huit septembre mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le vingt-neuf octobre suivant, volume 6839, numéro 27, l'Etat Belge a revendu une partie desdits biens à monsieur Guillaume Clément Joseph Marie Ghislain de POTTER d'INDOYE et son épouse madame Zoé Marguerite Valentine Marie Ghislaine Vicomtesse de JONGHE d'ARDOYE.

Monsieur Guillaume Clément Joseph Marie Ghislain de POTTER d'INDOYE est décédé à Polleur, le quatorze février mil neuf cent quatre-vingt-deux et sa succession comprenant notamment la moitié en pleine propriété dudit bien a été recueillie en vertu d'un acte de

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

donation entre époux reçu par le notaire Charles CLAES à Bruxelles, le vingt-cinq juillet mil neuf cent vingt-neuf à concurrence de l'usufruit par son épouse, madame Zoé de JONGHE, et pour le surplus à parts égales par ses neuf enfants, savoir : mademoiselle Geneviève Andrée Pauline Louise Marie Ghislaine de POTTER d'INDOYE, madame Jacqueline Marie Joséphine Ghislaine de POTTER d'INDOYE, monsieur Guy Philippe Joseph Marie Ghislain de POTTER d'INDOYE, madame Anne Geneviève Henriette Joséphine Marie Ghislaine de POTTER d'INDOYE, madame Régine Elisabeth Noëlle Joséphine Marie Ghislaine de POTTER d'INDOYE, monsieur André Christian Honoré Joseph Marie Ghislain de POTTER d'INDOYE, mademoiselle Pauline Jacqueline Henriette Joséphine Marie Ghislaine de POTTER d'INDOYE, madame Françoise Marie Joséphine Ghislaine de POTTER d'INDOYE et mademoiselle Nadine Marie Anne Joséphine Ghislaine de POTTER d'INDOYE.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques ROELANTS de STAPPERS à Eupen, le quinze juin mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le dix-neuf juin suivant, volume 7798, numéro 16, les conjoints de POTTER d'INDOYE et madame de JONGHE ont vendu lesdits biens à la Société Privée à Responsabilité Limitée « INSTITUT DE TRAITEMENT, DE REVITALISATION ET DE MEDECINES NATURELLES DU CHATEAU FAYS ».

Aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale dressé par le notaire Jacques ROELANTS de STAPPERS à Eupen, le vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-quatre, la Société Privée à Responsabilité Limitée « INSTITUT DE TRAITEMENT, DE REVITALISATION ET DE MEDECINES NATURELLES DU CHATEAU FAYS » a été transformée en Société Anonyme et a pris la dénomination sociale de « S.A. IMMOBILIERE DU CHATEAU FAYS ».

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques RIJCKAERT à Eupen, le vingt-sept juin deux mille, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le vingt-neuf juin suivant, volume 9588, numéro 1, la Société Anonyme « S.A. IMMOBILIERE DU CHATEAU FAYS » a vendu lesdits biens à monsieur Federico Walter TASSITO et son épouse madame Caroline (prénom unique) HAMMER.

Aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par le notaire Jacques RIJCKAERT à Eupen, le vingt-sept avril deux mille six, suivi d'une élection de command,

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

par acte dudit notaire RIJCKAERT, le quinze mai deux mille six et d'un constat d'absence de surenchère, dressé par le même notaire, le vingt-trois mai deux mille six, lesdits biens dans leur contenance actuelle ont été adjugés à la Société Civile ayant emprunté la forme d'une Société Anonyme « A.B. II » à concurrence de nonante-neuf pour cent (99%) en pleine propriété et à la Société civile ayant emprunté la forme d'une Société Privée à Responsabilité Limitée « E.G.C.G. BO » à concurrence d'un pour cent (1%) en pleine propriété suite à l'acte de ratification par cette dernière dressé par ledit notaire RIJCKAERT le vingt-six juin deux mille six, le tout transcrit au bureau des hypothèques de Verviers sous le numéro 39-T-27/06/2006-05703.

La division juridique de la propriété s'opère sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées « entités » et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'entité proprement dite, la cave ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible, le lot privatif avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

Les acquéreurs de lots privés, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 3.93 du Code civil.

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

Les comparantes nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les différents plans relatifs aux entités créées.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé ; ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

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

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été signés par les comparantes et le notaire. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci.

B) Servitudes conventionnelles ou par destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- de la servitude de passage pour piétons et véhicules reprise sous teinte fuchsia au plan de mesurage dont question ci-avant et permettant l'accès au local technique grevant une partie du jardin commun et du jardin privatif et de la terrasse rattachés à l'entité 10.

La même assiette permettra également aux véhicules de stationner mais uniquement pour la durée de leur intervention « technique ».

- de la servitude de passage piéton reprise sous teinte verte et grevant le jardin privatif de l'entité 10 afin de permettre aux copropriétaires d'entités privatives ou à leurs occupants d'accéder au jardin commun ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux ;
- les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déferés à la juridiction compétente.

Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

C) Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes :

Les parties privatives de la résidence sont définies ci-dessous, leur description étant basée sur les plans ci-annexés.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

- L'entité numéro sept (7) au rez-de-chaussée d'une superficie de cent trente-trois mètres carrés (133 m²) avec l'emplacement de parcage numéro sept (7) et la remise numéro sept (7) dans le carport comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, une salle de bain, une cuisine, un salon-salle à manger, deux chambres à coucher, l'emplacement de parcage proprement dit, la remise proprement dite et un jardin repris sous liseré brun audit plan.

b) en copropriété forcée et accessoire :

Les cent cinquante-cinq/millièmes (155/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- L'entité numéro huit (8) au premier étage d'une superficie de cent quarante mètres carrés soixante décimètres carrés (140,60 m²) avec l'emplacement de parcage numéro huit (8) et la remise numéro huit (8) dans le carport comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, une salle de bain, une cuisine, un salon-salle à manger, deux chambres à coucher, l'emplacement de parcage proprement dit et la remise proprement dite.

b) en copropriété forcée et accessoire :

Les cent vingt-cinq/millièmes (125/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- L'entité numéro neuf (9) au second étage d'une superficie de cent trente-quatre mètres carrés (134 m²) avec l'emplacement de parcage numéro neuf (9) et la remise numéro neuf (9) dans le carport comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Une cuisine, une chambre à coucher, un salon, une salle à manger, une salle de bain, l'emplacement de parcage proprement dit et la remise proprement dite.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

b) en copropriété forcée et accessoire :

Les cent vingt/millièmes (120/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- L'entité numéro dix (10)

* d'une superficie de deux cent cinquante-huit mètres carrés trente décimètres carrés (258,30 m²) aux niveaux du rez-de-chaussée et du premier étage ;

* d'une superficie de quarante-neuf mètres carrés septante décimètres carrés (49,70 m²) au niveau du sous-sol,

Avec l'emplacement de parcage numéro dix (10) et la remise numéro dix (10) dans le carport comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un WC, une cuisine, deux salons, une salle à manger, un hall de nuit, trois chambres à coucher, une salle de bain, deux caves, l'emplacement de parcage proprement dit, la remise proprement dite, la surface « terrasse » et un jardin repris tous deux sous liseré orange audit plan.

b) en copropriété forcée et accessoire :

Les cent soixante-cinq/millièmes (165/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- L'entité numéro onze (11) au second étage d'une superficie de cent vingt-deux mètres carrés (122 m²) avec l'emplacement de parcage numéro onze (11) et la remise numéro onze (11) dans le carport comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Une cuisine, un salon, une salle à manger, une chambre à coucher, une salle de bain, une mezzanine, l'emplacement de parcage proprement dit et la remise proprement dite.

b) en copropriété forcée et accessoire :

Les septante-cinq/millièmes (75/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

- L'entité numéro douze (12) d'une superficie de cent quarante-six mètres carrés soixante décimètres carrés (146,60 m²) aux niveaux du rez-de-chaussée et du premier étage, avec l'emplacement de parcage numéro douze (12) et la remise numéro douze (12) dans le carport comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un W.C., une cuisine, un salon, une salle de bain, deux chambres à coucher, l'emplacement de parcage proprement dit, la remise proprement dite et la surface « terrasse » reprise sous liseré vert et l'intitulé « Terrasse entité 12 » audit plan.

b) en copropriété forcée et accessoire :

Les cent trente-cinq/millièmes (135/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- L'entité numéro treize (13) d'une superficie de cent vingt et un mètres carrés trente décimètres carrés (121,30 m²) aux niveaux du rez-de-chaussée et du premier étage, avec l'emplacement de parcage numéro treize (13) et la remise numéro treize (13) dans le carport comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un salon, une cuisine, une salle de bain, deux chambres à coucher, l'emplacement de parcage proprement dit, la remise proprement dite et la surface « terrasse » reprise sous liseré vert et l'intitulé « Terrasse entité 13 » audit plan.

b) en copropriété forcée et accessoire :

Les cent vingt-cinq/millièmes (125/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- L'entité numéro quatorze (14) d'une superficie de cent cinquante-quatre mètres carrés vingt décimètres carrés (154,20 m²) aux niveaux du rez-de-chaussée et du premier étage, avec l'emplacement de parcage numéro quatorze (14) et la remise numéro quatorze (14) dans le carport comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

Un hall d'entrée, une salle de bain, un salon, une salle à manger, une cuisine, une salle de bain, deux chambres à coucher, l'emplacement de parcage proprement dit, la remise proprement dite et la surface « terrasse » reprise sous liseré vert et l'intitulé « Terrasse entité 14 » audit plan.

b) en copropriété forcée et accessoire :

Les septante/millièmes (70/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- L'entité « Chapelle » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La chapelle proprement dite.

b) en copropriété forcée et accessoire :

Les trente/millièmes (30/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Total : mille/millièmes : 1.000/1.000.

Observations :

1° Les comparantes autorisent :

- le propriétaire de l'entité 10 à percer une fenêtre sur la façade côté rue ;
- le propriétaire de l'entité 8 à créer une terrasse côté rue ;
- le propriétaire de l'entité 11 à placer un velux côté rue ;
- les propriétaires des entités 10, 12, 13 et 14 à créer des terrasses à l'endroit indiqué audit plan de mesurage.

2° Les comparantes précisent qu'elles n'ont à ce jour introduit aucune demande de certificat d'urbanisme ou permis d'urbanisme relatives à ces travaux et qu'elles n'assument en conséquence aucune responsabilité quant à l'obtention ou non des autorisations requises.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi ; elles seront opposables aux tiers par la transcription hypothécaire du présent règlement, sans préjudice à l'article 3.93 paragraphe 1 du Code civil.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Article 2 : Définition du règlement d'ordre intérieur :

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

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

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

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

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

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 renouvellement 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.

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

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

CHAPITRE II : PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES :

Article 4 : Destination des lots :

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Article 5 : Division de l'immeuble en parties communes et privatives :

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

Les parties sont dénommées « entité » ou de manière générale « lot privatif ».

Article 6 : Mode de calcul de la quote-part de copropriété :

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

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000), répartis entre divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Chaque 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 ;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 7 : Parties communes :

Les parties communes sont divisées en quotes-parts attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 5 et 6.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autres, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

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, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre « Assurances ».

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

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.

1. Sol :

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé ; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune à l'exception des parties non bâties reprises sous liserés brun et orange au plan de mesurage dont question ci-avant.

2. Sous-sol non bâti :

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

Il en est également ainsi du terrain situé sous le jardin à l'exception de celui sous les jardins privés rattachés aux entités 7 et 10 et repris sous liserés brun et orange.

3. Gros murs :

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

4. Murs intérieurs séparant des lots privés :

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privés qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privées, qui doit être considérée comme mitoyenne.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

5. Murs extérieurs séparant lots privés et locaux communs :

Le mur séparant un lot privé de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

6. Murs intérieurs d'un lot privé :

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privé sont privés pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

7. Murs de clôture :

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si les cours et jardins sont privés, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Elles sont mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privés.

8. Murs (revêtements et enduits) :

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des lots privés, sont privés ; à l'extérieur ils sont communs.

9. Plafonds et planchers - Gros-œuvre :

Le gros-œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits :

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privé.

11. Cheminées :

Les coffres, conduits et têtes de cheminées sont à usage commun.

Le caractère de propriété privé est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privé qu'ils desservent exclusivement.

12. Toit :

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement.

En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

13. Façades :

Les façades sont des gros murs, par conséquent, des éléments communs.

Aux façades doivent être assimilées la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales.

Dès lors, les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

14. Fenêtres :

Dans les entités privatives, les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis et vitres, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres sont des éléments privatifs.

Par contre les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis et vitres (en ce compris celles et ceux en toiture) dans les parties communes sont des éléments communs.

15. Escaliers :

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les collées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

16. Portes palières :

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et face extérieure.

17. Canalisations - Raccordements généraux :

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, mazout et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

18. Electricité :

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, etc.) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au carport, l'accès de manœuvre des emplacements de parcage, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun :

Sont également communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution ; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

20. Terrasses :

En cas d'édification de terrasses, celles-ci avec leurs accessoires en ce compris l'étanchéité de celles-ci et leur revêtement seront privés.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses de façon à permettre un écoulement normal.

21. Jardin :

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont à usage commun à l'exception de ceux rattachés aux entités 7 et 10.

22. Usage et jouissance exclusifs :

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, généralement aménagée en jardin, était attribué à un lot privé, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privée.

En contrepartie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières).

23. Chauffage central :

La chaudière servant au chauffage des lots privés et la citerne de mazout l'alimentant sont des éléments communs.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privés sont privés.

En effet, s'il est exact que les radiateurs placés dans un lot privé sont à usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent.

24. Puits et fosses d'aisance :

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

25. Antennes :

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit sauf décision contraire prise en assemblée générale.

Article 8 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble :

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée à l'acte de base. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

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 de ses consorts.

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

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

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

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

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

Article 9 : Définition des parties privatives :

Chaque propriété privée comporte les parties privatives à l'usage exclusif d'un propriétaire et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes, et sont privatifs notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement

immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes, les deux côtés des portes palières donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des lots privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bain, etc.), les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis et vitres, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du lot privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du lot privatif et qui sert à son usage exclusif.

Article 10 : De la jouissance des parties privatives :

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

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

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

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

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs ;

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagement les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte désigné par l'assemblée générale, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour la partie commune et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs lots privatifs, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 12 ci-après, relatives aux « transformations ».

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

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

La radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées.

Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses lots privés.

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

1) Harmonie :

Rien de ce qui concerne le style, l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant des lots privés, ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence du syndic.

2) Location :

Le copropriétaire pourra donner sa propriété privée en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

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

3) Emplacements de garage :

Les emplacements de garage ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels.

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

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

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

Article 12 : Transformations :

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

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

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architectes et ingénieurs seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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

privatifs que pour les parties communes.

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

- 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 14 : 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.

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 15 : Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DE LA CROIX DE FAYS, A POLLEUR-THEUX, ROUTE DE SASSOR, 2-4** ». Elle a son siège dans l'immeuble à 4910 Polleur-Theux, route de Sassor, 2-4. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0887.128.544.

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

Article 16 : 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.

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

Article 17 : 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,

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

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.

Article 18 : Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, etc., à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes, etc., qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

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

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

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

Article 19 : Solidarité divise des copropriétaires :

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

CHAPITRE IV : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

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

Article 20 : Frais communs :

I. Composition des charges :

Sont considérées comme charges communes :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

- b) les frais d'administration ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires en ce compris les frais de consommation, réparation et entretien du hall commun aux entités 8, 9, 10 et 11 ;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien des « jardins communs » repris sous teinte brune au plan susvanté, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sols ;
- f) les indemnités dues par la copropriété ;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

II. Charges communes de fonctionnement :

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance ; les frais d'éclairage des parties communes, etc., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article 21 : Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité :

1) Chauffage :

Chaque entité (à l'exception de l'entité « Chapelle » qui ne dispose pas de radiateurs) est pourvue de calorimètres afin de calculer la consommation individuelle en chauffage des occupants.

2) Eau :

Chaque appartement privatif est pourvu de décompteurs pour l'eau chaude et pour l'eau froide, enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

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

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

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

3) Electricité :

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, remises et emplacements de parcage et locaux techniques.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts indivises possédées par chaque propriétaire de lots privatifs.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants à l'exception de l'entité « Chapelle » qui dispose d'un décompteur raccordé sur le compteur commun.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

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

4) Gaz :

La consommation individuelle de gaz et tous frais relatifs à ce service, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 22 : Impôts :

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

Article 23 : Responsabilité civile :

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

Article 24 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

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

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

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

Article 25 : Recettes au profit des parties communes :

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

Article 26 : 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 générales.

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

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

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

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

Article 27 : 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 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 :

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

c) Obligation à la dette :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

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

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

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

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

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

d) Décomptes :

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

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

e) Arriérés de charges :

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

ou une cession de créance.

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

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

Article 28 : Comptabilité :

A. 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.

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.

B. Paiement des charges communes :

Les provisions pour charges mensuelles seront versées sur le compte de l'association des copropriétaires au plus tard le quinzième jour du mois auquel elles sont afférentes. La clôture annuelle des comptes se fera au premier mai de chaque année.

Le propriétaire resté en défaut de paiement après un délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de trois (3) euros par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à six (6) euros par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 3.89 paragraphe 5, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix (10) euros au premier rappel, de quinze (15) euros au deuxième rappel, de vingt-cinq (25) euros à la mise en demeure ainsi qu'une somme forfaitaire de cent (100) euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat.

A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de novembre deux mille six, soit cent quarante-huit virgule douze (base mil neuf cent quatre-vingt-huit).

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

Indemnité de base x index nouveau/index de départ.

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

C. Recouvrement des charges communes :

Le syndic 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) à 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 détaillant.

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 pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

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

Tous et chacun des 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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

D. Comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

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

Ces comptes annuels sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par une décision prise en assemblée générale.

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

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

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

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

CHAPITRE V : TRAVAUX ET REPARATIONS :

Article 29 : Généralités :

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 30 : Genre de réparations et travaux :

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;

- autres réparations ou travaux.

Article 31 : 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 32 : 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 33 : Servitudes relatives aux travaux :

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etc., exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité requise.

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

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

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

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

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

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

Article 34 : De la responsabilité en général :

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportés par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts de chacun, 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 moment supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

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

Article 35 : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie :

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilé au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.

Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur ».

Article 36 : Assurance :

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosion, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction ;
- b) le recours des voisins ;
- c) le chômage immobilier ;
- d) les frais de déblai et de démolition ;
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé 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 tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou 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 assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 37 : De la responsabilité civile tiers (Immeuble - Jardin) - Bris de glace et dégâts des eaux - Personnel :

A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble - Jardin) :

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé 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 de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

- 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 (chute de matériaux, de cheminées, etc.) de l'un d'eux.

B. Bris de glace et dégâts des eaux :

Dans le cadre des dispositions de l'article 34 ci-avant, le syndic souscrira de même une police « bris de glaces » 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, de 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, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Personnel :

Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 38 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances :

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son lot privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 39 : Cas de sinistre :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic 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 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 appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 40 : De l'utilisation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la banque nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

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

b) Si le sinistre est total :

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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, seront 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 feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

Quant aux propriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnellement 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.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, 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.

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 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 droits respectifs, établis par leurs quotes-parts dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 41 : Des assurances particulières :

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

B. Les copropriétaires qui estimerait que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et les primes.

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

Article 42 : Destruction de l'immeuble vétuste - Fin de l'indivision :

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du « sinistre total » seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 43 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

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

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

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

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

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.

LES STATUTS DE L'ACP DE LA CROIX DE FAYS

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 VIII : DISPOSITIONS GENERALES :

Article 44 : Force obligatoire :

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

En conséquence, ces statuts devront : ou bien être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils ont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie

quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Article 45 : 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 46 : 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.